

Un mot, bref, sur une façon d'acquérir (ou de faire construire un immeuble) qui est la plus répandue.

A. Le prix

En fait comme son nom l'indique, il s'agit de trouver un accord, entre vous, l'acheteur et le vendeur. L'accord porte sur le prix pour un immeuble déterminé, construit, ou à construire. Cet accord passe parfois par le canal d'une agence immobilière, mandatée par le vendeur.

Dans ce cas vous devez savoir que le vendeur sera redevable d'une commission envers l'agence immobilière. Bien que vous ne payiez pas réellement cette commission, il va de soi que son coût est répercuté par le vendeur sur le prix de vente. Cependant, ce coût est souvent compensé par les facilités qu'il y a à passer par les services d'une agence immobilière professionnelle.

B. Le délai

La vente de gré à gré est formalisée dans un document appelé compromis de vente (voir article par ailleurs).

La loi prévoit, dans le cas de l'achat d'un immeuble, le paiement des droits d'enregistrement (à présent régionalisés) dans un délai maximum de quatre mois. En ce qui concerne le prix de l'immeuble, il peut très bien être convenu entre parties qu'il sera payé plus tôt, voire plus tard.

C. Conseils à l'acquéreur

Le conseil principal, en cas de vente de gré à gré, est de signer, dès accord sur l'achat, un compromis d'achat et, de préférence, de le signer en présence d'un Notaire de votre choix.

Attention, ce compromis vaut vente et doit donc être sujet à toute votre attention (clause suspensive d'octroi d'un prêt hypothécaire, précision quant aux éventuels objets ou meubles faisant partie de la vente, les servitudes, ...)

D. La procédure

Accord sur le prix et la chose (immeuble), signature d'un compromis, signature d'un acte notarié chez un Notaire.

Les frais sont de 12.5% pour les droits d'enregistrement et il faut prévoir en sus des frais divers et honoraires de Notaire selon un barème légal. On peut dire que les frais totaux, pour un crédit moyen, sont de l'ordre de 17 à 18 %. (Moins si vous bénéficiez de la réduction des droits d'enregistrement ou d'un abattement fiscal).