

Le logement, tout spécifiquement en période de crise, reste la préoccupation majeure, pour la grande majorité des français, qu'ils soient notamment déjà propriétaires de leur résidence principale ou bien d'autres biens immobiliers de placement, ou qu'ils souhaitent en faire l'acquisition, ce qui souvent, constitue le socle principal du patrimoine des ménages.

Aujourd'hui, cette réalité est d'autant plus vraie que l'acquisition d'une maison, d'un appartement, représente une sécurité pour l'avenir.

La maîtrise du droit de la transaction immobilière, grande catégorie du droit immobilier, apparaît aujourd'hui d'autant plus essentielle qu'il s'applique à toutes les étapes de l'opération, qu'il s'agisse des rapports avec d'éventuels agents immobiliers, de la signature des avant-contrats (*promesses unilatérales de vente - compromis de vente*), jusqu'à la signature de l'acte définitif par-devant notaire, et du contentieux qui suit la vente.

Par ailleurs, et indépendamment des règles qui s'appliquent à toutes les ventes immobilières, différents régimes juridiques coexistent, suivant la nature du bien ;

- *vente par lot dans un immeuble d'habitation, en copropriété (application de la loi Carrez).*

- *acquisition d'une maison individuelle*
- *vente en l'état futur d'achèvement et de rénovation (VEFA)*

Les principales problématiques concernant le droit de la transaction et de la vente immobilière à l'occasion desquelles le Cabinet de Maître REVERT-CHERQUI se propose de vous accompagner en tant qu'acquéreur ou vendeur, sont les suivantes :

LA PHASE DE L'AVANT CONTRAT :

- *l'appel à un agent immobilier (conclusions du mandat - demande de visites – conditions de paiement de la commission)*
- *l'avant contrat de vente (promesse unilatérale de vente - compromis de vente)*
- *la réalisation des diagnostics techniques*

LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE PAR DEVANT NOTAIRE :

- *refus de signature du vendeur, chez le notaire*
- *refus de signature de l'acquéreur, chez le notaire*
- *éventuelle négociation des clauses spécifiques entre vendeurs et acquéreurs, à intégrer dans l'acte notarié*

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR :

- ***l'obligation de renseignement et les informations à délivrer à l'acquéreur***
- ***l'obligation de délivrance*** (action consistant de la part du vendeur à remettre la chose vendue à l'acquéreur, dans les conditions fixées par le contrat)

- ***la garantie par le vendeur des vices cachés*** (défaut rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel l'acheteur la destine ou diminue tellement cet usage, que cet acheteur ne l'aurait pas acquise ou en aurait donné un prix moindre s'il avait connu - dans ce cas de figure, l'acheteur est en droit de réclamer la résolution de la vente et la restitution du prix, ou bien d'obtenir une réduction du prix de vente)

- ***la garantie de l'acquéreur contre l'éviction*** (cette garantie a pour objet de couvrir l'acquéreur d'un risque d'éviction du fait des tiers, du vendeur lui-même)

ACTIONS EN RESPONSABILITÉ JUDICIAIRE □ À L'ENCONTRE DES VENDEURS :

- *pour manquement du vendeur à l'obligation de délivrance*

- *sur le terrain des vices cachés (obligation d'intenter une action à bref délai, suivant régime juridique spécifique)*

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT ET DE RÉNOVATION, (VEFA) :

- **La signature d'un contrat spécifique, le contrat de réservation**
- *contenu du contrat de réservation*
- *dépôt de garantie*
- *délai de rétractation*
- **Le contrat de vente définitif**
- *notification du projet d'acte de vente*
- *intervention d'un acte authentique par devant notaire*

- *le contenu du contrat de vente*

- *les modalités de paiement du prix*

- **L'exécution de la vente en l'état futur d'achèvement :**

L'achèvement et la livraison de l'immeuble :

-*la date de livraison de l'immeuble*

-*l'hypothèse du dépassement du délai de livraison*

-*l'intervention de garant, en cas d'inachèvement*

La garantie des désordres de construction :

-*le recours de l'acquéreur en cas de vices de construction (le vendeur est tenu dans ses rapports avec l'acquéreur, à la garantie décennale et de bon fonctionnement, à l'exception toutefois de la garantie de parfait achèvement, qui n'est due que par les entrepreneurs)*

- la reprise par le vendeur, des non-conformités

- la reprise par le vendeur, des vices apparents

- la garantie des troubles d'isolation phonique, obligatoire dans le secteur protégé (étant précisé qu'une insuffisance isolation acoustique est susceptible de relever de la garantie décennale dans l'hypothèse où elle rend l'immeuble impropre à sa destination)

- l'exécution par le vendeur de son obligation de conformité et de délivrance (l'immeuble livré ne correspond pas à l'immeuble promis)