

## Vente d'une maison

Par **PNF**, le **27/08/2018** à **12:13**

Bonjour, je souhaiterais savoir quelle est la procédure pour vendre une maison ?  
Faut-il passer par un notaire, une agence, un avocat ?  
A ce que je vois une agence peut préparer les documents et cela doit être finalisé par un notaire.  
Merci d'avance pour les réponses.

Par **LouisDD**, le **29/08/2018** à **09:54**

Salut

Je rappelle que Juristudiant reste un forum d'entraide étudiante et qu'à ce titre aucune intervention ne saurait remplacer les conseils avisés d'un professionnel du droit.

Voici ce que j'ai trouvé sur le net (à prendre avec précaution donc) :

<https://formalites-administratives.ooreka.fr/comprendre/formalites-vente-maison-appartement>

Bon en gros qqes expertises obligatoires à prévoir, ainsi qu'un notaire pour finaliser avec un acte de vente signé par les deux parties devant lui.

Bonne journée

Par **MorganM**, le **29/08/2018** à **10:01**

Comme le souligne LouisDD' l'intervention du notaire est indispensable pour la signature de l'acte.

Mais il est possible de rédiger une promesse synallagmatique de vente valant vente (en mentionnant l'accord sur la chose et le prix et que la réitération de la vente devant le notaire ne constitue pas un élément essentiel du consentement) sous seing privé, sans professionnel du droit, si vous souhaitez insérer des conditions suspensives.

Il y a effectivement pléthore de diagnostics à fournir (énergétique...) et à annexer avec la

promesse de vente.

L'agence va s'occuper de vendre le bien pour vous mais l'intervention du notaire demeure indispensable.

Enfin, il me semble que les avocats ont depuis une certaine loi quelques possibilités en matière de vente immobilière mais cela reste peu courant (et peu connu). Ils peuvent rédiger des actes d'avocats mais je ne crois pas que cela est valable pour une vente d'immeuble.

Par **PNF**, le **30/08/2018** à **15:07**

Merci tellement !

Par **marianne76**, le **31/08/2018** à **13:05**

Bonjour

[citation]Mais il est possible de rédiger une promesse synallagmatique de vente valant vente (en mentionnant l'accord sur la chose et le prix et que la réitération de la vente devant le notaire ne constitue pas un élément essentiel du consentement) sous seing privé, sans professionnel du droit, si vous souhaitez insérer des conditions suspensives.

[/citation]

Effectivement dans 99,9 % des cas il y aura une promesse difficile de faire autrement vu que le notaire doit vérifier l'état des hypothèques, attendre les réponses de la commune pour savoir si elle est ou non intéressée par le bien

et je vous passe la nécessité pour l'acheteur etc etc

S'agissant le fait qu'il faut indiquer que la réitération chez le notaire ne constitue pas un élément essentiel du consentement en fait il faut prendre le problème à l'envers, comme vous l'avez dit promesse de vente vaut vente donc la réitération ne constitue pas un élément essentiel du consentement sauf si les parties en disposaient autrement nous dit la cour de cassation. Donc si on se réserve le consentement jusqu'au moment de la réitération chez le notaire il faudrait une mention indiquant que les parties font de la réitération chez le notaire un élément déterminant du consentement

Pas sur d'être claire ...

de toute façon en matière de vente immobilière d'un logement d'habitation l'acheteur à un droit de rétractation quant il signe la promesse qu'elle soit synallagmatique ou unilatérale .

On ne saurait trop conseiller à un vendeur de passer par un agent immobilier ou un notaire pour la rédaction d'un tel acte

Par **MorganM**, le **31/08/2018** à **17:49**

Oui vous avez parfaitement raison ; ce qui me poussait à stipuler une telle mention redondante (selon laquelle la réitération n'est pas déterminante du consentement) est que très souvent, les acheteurs n'ont pas conscience de l'étendue de l'engagement que constitue une telle promesse, et que l'exécution forcée peut dans certains cas être ordonnée. Il n'est

pas rare de voir un acheteur changer d'avis, et fournir un refus de prêt ne correspondant pas aux caractéristiques stipulées au sein de la promesse simplement pour tenter de se désengager. Avoir une telle mention permet d'avertir les parties (même si le plus souvent, elles n'en comprendront pas nécessairement la portée...) et de sécuriser clairement l'acte sans qu'une quelconque ambiguïté d'interprétation ne soit soulevée au contentieux.

D'ailleurs, j'ai vu récemment une promesse notariée dans laquelle il était stipulé que la réitération de la vente n'était pas une condition de formation de la vente. Preuve en est que les professionnels veulent sécuriser les actes eu égard à la jurisprudence de la Cour de cassation, particulièrement technique sur ce point (que ce soit en termes d'indemnités d'immobilisation, de délai de réalisation des conditions suspensives, d'exécution forcée...) afin qu'aucun doute ne soit permis.

Et comme vous l'indiquez, ne pas passer par un professionnel est très périlleux pour un non juriste tant il existe des écureuils en la matière !