



Vente immobilière : rôle essentiel du notaire

1. Avant l'achat : estimation et conseils gratuits

- Le notaire accompagne l'acquéreur dès les premières étapes, avec des conseils personnalisés et gratuits.
- Il utilise la base nationale **PERVAL**, qui recense toutes les ventes immobilières réelles en France (maisons, appartements, terrains, garages).
- Contrairement aux simples estimations, PERVAL fournit des données fiables et précises sur les prix réellement constatés.
- Grâce à cet outil et à une visite éventuelle sur place, le notaire peut affiner l'estimation du prix juste.

2. Le notaire, négociateur immobilier

- La négociation immobilière entre dans les missions du notaire, prévue par la loi.
- Les études notariales diffusent des annonces de biens à vendre, utilisent journaux gratuits, groupements professionnels, et internet.
- Par exemple, des biens peuvent être consultés sur des sites spécialisés comme www.notaireetbreton.bzh.

3. La vente en viager : fonctionnement et précautions

- Permet à des propriétaires âgés d'obtenir un revenu régulier sans quitter leur logement immédiatement.
- Fiscalité avantageuse : à partir de 70 ans, seulement 30 % de la rente est imposable.
- Utile souvent pour les personnes sans héritiers ou souhaitant alléger la charge familiale (ex : frais maison de retraite).
- La valeur du bien est estimée par le notaire en fonction de sa localisation, état, et occupation (libre ou occupé).
- Le paiement se fait en deux temps :
 - Le **bouquet** : une somme versée comptant (ex : 30 % du prix).

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*





- La **rente viagère** : calculée selon l'espérance de vie du vendeur (ou du couple).
- Le notaire rédige un contrat protecteur, intégrant des clauses pour prévenir les impayés ou litiges.
- La vente en viager peut aussi être conclue dans un cadre familial, mais attention aux contrôles fiscaux contre les donations déguisées.

4. Avant la vente : les démarches

- Le notaire vous guide pour les diagnostics immobiliers obligatoires.
- Il vous informe sur les délais usuels pour conclure la vente, les étapes administratives et notariales.

En résumé :

Le notaire est un acteur clé dans toute transaction immobilière. Il assure des estimations précises, accompagne la négociation, sécurise juridiquement la vente (classique ou viagère) et protège les parties. N'hésitez pas à le consulter dès le début de votre projet pour éviter mauvaises surprises.

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*

