



FEVRIER 2014



Sûrement et pour longtemps

# La lettre des notaires de France

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

## Vendre un bien grâce à l'immo-Interactif

### Qu'est-ce qu'une vente en immo-Interactif ?

C'est une vente immobilière organisée par le notaire grâce à un outil d'appel d'offres en ligne, véritable salle des ventes dématérialisée. Après quelques semaines de préparation, une session de 24 heures s'ouvre sur le site internet [immobilier.notaires.fr](http://immobilier.notaires.fr), pendant laquelle les acheteurs intéressés font des offres et réagissent à celles de leurs concurrents.

### Quelles sont les étapes d'une telle vente ?

Après une évaluation du bien, le notaire définit la stratégie de vente avec le vendeur, qui lui confie alors un mandat pour aller chercher la meilleure offre sur le marché. Le notaire collecte toutes les informations concernant le bien : documents d'urbanisme, diagnostics... Il rédige le cahier des conditions particulières, fixant ainsi le cadre dans lequel la vente se

### La pension de réversion est réservée aux couples mariés



Tous les régimes de retraite accordent une réversion au conjoint ou à l'ex-conjoint de leurs assurés décédés. Il s'agit d'une partie de la retraite dont bénéficiait ou aurait pu bénéficier le défunt. Une condition est à remplir pour toucher cette pension : il faut avoir été marié. Les partenaires de pacs - et a fortiori, les concubins - n'y ont pas donc droit. Une jurisprudence vient de le

déroulera.

Il met ensuite en place un « plan média » sur mesure afin d'assurer la publicité de la vente. Il prévoit la publication d'annonces sur internet - via [Immobilier.notaires.fr](http://Immobilier.notaires.fr) mais aussi SeLoger, Explorimmo, Le Bon Coin... - et peut être élargi par des parutions dans des journaux d'annonces, la presse locale... Des visites groupées sont ensuite organisées. Les personnes intéressées prennent connaissance du cahier des conditions particulières et demandent leur agrément électronique, délivré par le notaire.

Puis vient le jour J : les acheteurs potentiels font leurs offres en ligne, publiquement. Ils peuvent ainsi ajuster leur offre pour proposer un meilleur prix en temps réel. Au terme de ces 24 heures, le vendeur choisit l'offre qui correspond le mieux à ses attentes - ce ne sera pas toujours la plus élevée – et signe un compromis avec l'acquéreur sélectionné.

## Peut-on vendre tous les biens en immo-Interactif ?

Ce type de vente est adapté à tous les biens immobiliers. Cependant, l'immo-Interactif est plus efficace sur des marchés « structurés » et donc sera privilégié dans des situations où la demande existe. Il est aussi mieux adapté lorsque le prix de vente est difficile à déterminer à l'avance du fait d'un marché évolutif, d'un emplacement convoité ou d'une demande forte.

## A qui s'adresser pour vendre en immo-Interactif ?

Le vendeur peut s'adresser à tout office notarial, qui mettra en place la vente ou l'orientera vers un autre office si nécessaire.

## Combien coûte d'acheter ou de vendre en immo-Interactif ?

Le prix versé par l'acquéreur comprend des émoluments de négociation qui constituent la rémunération de l'office. Ces émoluments sont réglementés par le tarif des notaires et sont fonction du prix de vente (5 % pour la tranche inférieure à 47 000 euros et 2,5 % au-delà.) Peut s'y ajouter le coût de certaines prestations annexes (annonces dans la presse locale ou supports spécialisés...).

**Spécialiste de l'immobilier, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet.**

➤ [Retrouvez les coordonnées du notaire le plus proche de chez vous sur notaires.fr](http://Immobilier.notaires.fr)

confirmer : dans un arrêt récent ([2<sup>e</sup> chambre civile, 23 janvier 2014](#)), la Cour de cassation a considéré que la différence de situation entre personnes mariées et non mariées repose sur un critère objectif, relevant en outre du libre choix des intéressés.

Le Conseil constitutionnel était allé dans le même sens en 2011 et avait jugé que cette différence de traitement n'allait pas à l'encontre du principe d'égalité ([décision QPC du 29 juillet 2011](#)).

Les couples pacés ou de concubins doivent donc veiller particulièrement à la protection du survivant, d'autant plus qu'à la différence des époux, ils ne sont pas héritiers l'un de l'autre.

## À lire dans Conseils des notaires



Veau, vache, cochon, couvée... Conseils des notaires consacre sa couverture de février à nos compagnons domestiques et s'interroge sur leur place dans la législation et leur impact économique.

Un dossier original complété par une présentation de la fiscalité des particuliers et des entreprises en 2014.

➤ [En savoir plus](#)

## Suivez-nous !



[Télécharger l'application "Les prix de l'immobilier"](#)