

SIGNER *chez le notaire* → L'ACTE DE VENTE

Du projet d'acte au jour de la signature, et ce que vous payez chez le notaire.



BIENTÔT CHEZ LE NOTAIRE

Il reste une étape, et c'est elle qui fait de vous un propriétaire.

Votre financement est en place, et de notre côté tout est réuni pour lancer le chantier. Ce guide vous accompagne pendant le mois qui précède la signature de l'acte de vente : ce que vous recevez, ce qu'il faut relire, ce que vous réglez, et ce qui se passe ensuite. Votre conseiller reste votre interlocuteur à chaque étape.

Depuis 1975, nous avons réalisé près de 8 000 logements dans le Nord et le Pas-de-Calais, avec la même promesse : un interlocuteur à l'écoute, du premier rendez-vous à la remise des clés.

Toute l'équipe Tisserin Promotion

→ SOMMAIRE

LE MOIS QUI PRÉCÈDE		Page 03
1	LE PROJET D'ACTE	Page 05
2	CE QUE VOUS PAYEZ	Page 08
LES FRAIS DE NOTAIRE		Page 10
VOS GARANTIES		Page 11
3	SIGNER	Page 12
4	APRÈS LA SIGNATURE	Page 14
QUESTIONS ET CONTACTS		Page 15

LE MOIS QUI PRÉCÈDE LA SIGNATURE

Entre le projet d'acte et la signature, comptez au moins un mois.

RECEVOIR

Un mois avant, au moins

Le projet d'acte vous est notifié au moins un mois avant la date de signature.

RELIRE

Pendant ce mois

Vous le comparez à votre contrat de réservation, et vous notez vos questions.

PRÉPARER

Quelques jours avant

Le notaire vous indique la somme à verser, et votre banque prépare le versement du prêt.

SIGNER

Le jour venu

Vous devenez propriétaire du terrain et de ce qui est déjà construit.

Ce guide est le deuxième de la série : il prend la suite de « De la réservation au notaire » et vous mène jusqu'à « Pendant le chantier ».



Ce que dit la loi : Code de la construction et de l'habitation, article R261-30.

CE QUI DOIT ÊTRE RÉUNI AVANT DE SIGNER

La signature a lieu dans le délai prévu par votre contrat de réservation, une fois que chacun a réuni sa part.

CÔTÉ TISSERIN PROMOTION

- ☐ le terrain qui accueille votre résidence est acquis
- ☐ le permis de construire est obtenu et purgé de tout recours
- ☐ la commune n'a pas exercé son droit de préemption, lorsqu'il s'applique
- ☐ les marchés de travaux sont signés avec les entreprises
- ☐ la garantie financière d'achèvement est souscrite : la loi l'impose avant toute vente sur plan
- ☐ l'assurance dommages-ouvrage est souscrite : la loi l'impose avant l'ouverture du chantier

CÔTÉ VOUS

- ☐ votre offre de prêt est acceptée
- ☐ votre apport est disponible sur votre compte
- ☐ votre projet d'acte est relu
- ☐ les pièces demandées par l'étude notariale sont transmises : identité, situation familiale

Bon à savoir : si l'une de ces conditions n'est pas remplie à la date prévue, la signature peut être décalée. Nous vous prévenons.

Ce que dit la loi : Code de la construction et de l'habitation, article L261-10-1. Code des assurances, article L242-1.



LE PROJET D'ACTE, CE QUE VOUS RECEVEZ

Préparé par le notaire, il vous parvient au moins un mois avant la signature.

Il reprend votre contrat de réservation et le précise. La loi fixe ce qu'il doit contenir.

CE QU'IL CONTIENT

- la description de votre logement et, s'il y a lieu, de la résidence
- les plans cotés, avec la surface de chaque pièce et des dégagements ; dans une résidence de plusieurs bâtiments, un plan d'ensemble montre leur emplacement et leur nombre d'étages
- la notice descriptive, qui détaille les matériaux et les équipements
- le prix, ses modalités de paiement et, s'il est révisable, la façon dont il est révisé
- le délai prévu pour l'achèvement et la remise des clés
- l'attestation de la garantie financière d'achèvement, établie par l'organisme garant et annexée à l'acte
- la mention de l'assurance dommages-ouvrage, avec son attestation
- en appartement, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ; le règlement vous est communiqué avant la signature, puis remis le jour même
- en maison dans un ensemble de maisons, s'il y a lieu, les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges
- le cas échéant, la description des travaux de finition que vous vous êtes réservés dans votre contrat de réservation

*Ce que dit la loi : Code de la construction et de l'habitation, articles L261-11, R261-13 et R261-50.
Code des assurances, article L243-2.*



RELIRE SON PROJET D'ACTE

Un mois, c'est le temps de relire tranquillement.

Posez votre contrat de réservation à côté du projet d'acte et vérifiez, point par point, que vous retrouvez ce que vous avez choisi.

- ☐ **Le logement** : même numéro de lot, même étage, même nombre de pièces. Un 3 pièces réservé reste un 3 pièces.
- ☐ **Les surfaces** : pièce par pièce, sur le plan coté.
- ☐ **Les annexes** : stationnement, cave, balcon, terrasse ou jardin.
- ☐ **Les équipements** : ceux de la notice descriptive.
- ☐ **Vos choix** : options et travaux modificatifs validés avec votre conseiller.
- ☐ **Le prix** : identique à celui de la réservation, ou révisé selon la formule prévue.
- ☐ **L'échéancier** : les étapes du chantier et le pourcentage appelé à chacune.
- ☐ **Le délai** : la date prévue de remise des clés.
- ☐ **Les acquéreurs** : noms, état civil et situation familiale exacts.

NOTRE CONSEIL

Une question ? Notez-la dès maintenant. Sur le logement, votre conseiller vous répond. Sur l'acte lui-même, le notaire est là pour ça, avant et pendant le rendez-vous.

SI LE PROJET S'ÉCARTE DE VOTRE RÉSERVATION

Dans ces cas précis, la loi vous permet de renoncer à signer.

Votre dépôt de garantie vous est alors rendu, sans retenue ni pénalité.

LE CAS	VOTRE DÉPÔT VOUS EST RENDU SI
SIGNATURE HORS DÉLAI	la vente n'est pas signée dans le délai prévu, du fait du vendeur
PRIX EN HAUSSE	le prix dépasse le prix prévisionnel de plus de 5%, quelle qu'en soit la raison
PRÊTS NON OBTENUS	vos prêts ne sont pas obtenus, y compris si leur montant est inférieur de 10% à celui prévu au contrat
ÉQUIPEMENT ABANDONNÉ	un équipement prévu ne sera pas réalisé
VALEUR EN BAISSÉ	le logement perd plus de 10% de sa valeur, par sa consistance ou la qualité des ouvrages

COMMENT FAIRE

Vous adressez votre demande par lettre recommandée avec avis de réception, à la fois au vendeur et à l'organisme qui détient votre dépôt. Le remboursement intervient dans les trois mois.

Bon à savoir : en dehors de ces cas, si vous ne signez pas dans le délai prévu, le dépôt de garantie reste acquis au vendeur.

Ce que dit la loi : Code de la construction et de l'habitation, article R261-31.

CE QUE VOUS RÉGLEZ LE JOUR DE LA SIGNATURE

La part du prix qui correspond à l'avancement du chantier.

Elle suit l'échéancier de votre acte : votre dépôt de garantie vient en déduction, les frais de notaire s'y ajoutent, et le reste se paie au fil des travaux. La loi plafonne ce qui peut vous être demandé à chaque étape. Les pourcentages sont cumulés.

ÉTAPE DU CHANTIER

TOTAL VERSÉ AU MAXIMUM

achèvement des fondations

35% du prix

mise hors d'eau, toiture posée

70% du prix

achèvement du logement

95% du prix

remise des clés

5% le solde

Bon à savoir : si vous contestez la conformité du logement à la remise des clés, le solde peut être consigné jusqu'à ce que le désaccord soit réglé. Un retard de paiement peut entraîner une pénalité si votre acte en prévoit une : la loi la plafonne à 1% par mois.

Ce que dit la loi : Code de la construction et de l'habitation, article R261-14.



VOTRE PRÊT ET VOS FONDS, AU BON MOMENT

Votre offre de prêt obéit à trois délais légaux. Les connaître évite de retarder la signature.

10 jours

Vous ne pouvez accepter l'offre que dix jours après l'avoir reçue.

30 jours

La banque maintient les conditions de son offre au moins trente jours après sa réception.

4 mois

Sans signature dans les quatre mois qui suivent votre acceptation, le prêt tombe, sauf délai plus long convenu avec la banque.

LES FONDS, ENSUITE

LA SOMME EXACTE

Quelques jours avant la signature, le notaire vous l'indique : la part du prix exigible, moins votre dépôt de garantie, plus les frais.

LE PRÊT ET L'APPORT

Votre banque verse le montant du prêt au notaire. Votre apport, vous le virez vous-même.

PAR VIREMENT

Au-delà de 3 000€, les sommes versées au notaire passent obligatoirement par virement. Pas de chèque de banque.

VOTRE PLAFOND

Prévenez votre banque à l'avance : un virement important peut demander de relever votre plafond.

Ce que dit la loi : Code de la consommation, articles L313-34 et L313-36. Code monétaire et financier, articles L112-6-1 et R112-5.

LES FRAIS DE NOTAIRE DANS LE NEUF

2 à 3%

du prix, en général, dans le neuf

7 à 8%

du prix, en général, dans l'ancien

La raison : votre prix inclut déjà la TVA, et les droits de mutation de l'ancien sont remplacés par une taxe de publicité foncière réduite.

CE QUE VOUS PAYEZ, ET À QUI

MONTANT

la taxe de publicité foncière, au département, frais de l'État compris

0,715%

la contribution de sécurité immobilière, à l'État, pour la publication de la vente

0,10%

les émoluments, au notaire, pour son travail

barème national, dégressif selon le prix

les débours, aux organismes consultés pour votre dossier

au montant réel

Pour comparer : dans l'ancien, la seule part départementale des droits de mutation est de 5,00% dans le Nord et dans le Pas-de-Calais, hors premier achat de résidence principale.

Le montant exact figure sur le décompte que vous adresse le notaire avant la signature. Si votre banque demande une garantie sur votre prêt, ses frais peuvent s'y ajouter : demandez-en le détail.

Ce que dit la loi : Code général des impôts, articles 1594 F quinquies, 1647 et 881 K. Code de commerce, article A444-91. Loi de finances pour 2025, article 116. Taux en vigueur au 30 septembre 2026.

CE QUE VOTRE ACTE VOUS GARANTIT

Certaines protections jouent pendant le chantier, les autres prennent le relais après.

PROTECTION	CE QU'ELLE COUVRE	DURÉE
GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT	Si nous faisons défaut, une banque ou un assureur finance la fin des travaux.	jusqu'à l'achèvement
DÉFAUTS APPARENTS	Les défauts visibles, notés à la remise des clés ou signalés dans le mois qui suit.	1 mois après la prise de possession
PARFAIT ACHÈVEMENT	La réparation de tout désordre signalé.	1 an après la réception
BON FONCTIONNEMENT	Les équipements : robinetterie, volets, radiateurs.	2 ans au moins après la réception
DÉCENNALE	Ce qui touche la solidité du bâtiment ou le rend impropre à son usage.	10 ans après la réception
ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE	Le financement des réparations de nature décennale, sans attendre de désigner un responsable.	à partir de la fin de l'année de parfait achèvement

Bon à savoir : la réception, c'est le moment où nous acceptons l'ouvrage des entreprises, avec ou sans réserves. Elle précède la remise de vos clés, et c'est elle qui fait courir les garanties. Jusque-là, nous restons maître d'ouvrage : vos demandes sur le chantier passent par nous.

Le détail de ces garanties, et comment les faire jouer, vous attend dans le guide 4, « La remise des clés ».

Ce que dit la loi : Code civil, articles 1601-3, 1642-1, 1792-3, 1792-4-1 et 1792-6. Code de la construction et de l'habitation, articles L261-10-1 et R261-17. Code des assurances, article L242-1.

LE JOUR DE LA SIGNATURE

Le rendez-vous a lieu à l'étude du notaire de l'opération.

Comptez le temps de la lecture de l'acte et de vos questions.

1

TOUT LE MONDE S'INSTALLE

Vous et chaque acquéreur, Tisserin Promotion, le notaire de l'opération, et votre propre notaire si vous en avez choisi un.

2

LE NOTAIRE LIT L'ACTE

Il en explique les points importants et répond à vos questions.

3

VOUS SIGNEZ

Sur papier ou sur tablette : un acte authentique électronique a la même valeur qu'un acte papier.

4

LE NOTAIRE GARDE L'ORIGINAL

On l'appelle « la minute ».

5

VOUS VOILÀ PROPRIÉTAIRE

Du terrain et de ce qui est déjà construit. Le reste devient le vôtre au fur et à mesure des travaux.

DANS VOTRE SAC

☐ une pièce d'identité en cours de validité, pour chaque acquéreur

☐ la confirmation de vos virements

☐ la liste de vos questions

Ce que dit la loi : Code civil, articles 1569 et 1601-3.



ABSENT CE JOUR-LÀ, OU ACCOMPAGNÉ DE VOTRE NOTAIRE

VOUS NE POUVEZ PAS VOUS DÉPLACER ?

Donnez procuration.

Une personne signera pour vous, et le notaire vous indique la forme que doit prendre la procuration. Une procuration notariée peut même s'établir à distance : vous échangez avec le notaire en visioconférence, puis vous signez électroniquement. Prévenez l'étude assez tôt pour l'organiser.

VOUS PRÉFÉREZ VENIR AVEC VOTRE NOTAIRE ?

C'est votre droit.

Votre notaire travaille avec celui de l'opération, et cela ne vous coûte rien de plus : leur rémunération est partagée entre eux.

Ce que dit la loi : décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020, pour la procuration notariée à distance.

Votre propriété est officialisée, puis le chantier avance jusqu'à la remise des clés.

1

LA PUBLICATION

Le notaire fait publier la vente au service de la publicité foncière. C'est cette publication qui officialise votre propriété.

2

VOTRE TITRE DE PROPRIÉTÉ

Quelques mois plus tard, il vous adresse la copie authentique de l'acte. Conservez-la précieusement.

3

LE CHANTIER AVANCE

Nous vous adressons les appels de fonds à chaque étape prévue par l'acte, et votre banque débloque le prêt au même rythme. C'est le sujet du guide 3.

4

LA REMISE DES CLÉS

Sa date prévue est fixée dans votre acte. Elle peut être décalée par les événements que l'acte énumère, comme les intempéries ou la défaillance d'une entreprise. À l'approche de la fin du chantier, nous vous la confirmons.



VOS QUESTIONS

Puis-je encore changer d'avis après avoir signé chez le notaire ?

Non. Le délai de rétractation de dix jours s'exerce sur le contrat de réservation. L'acte signé chez le notaire n'en ouvre pas de nouveau.

À quel moment devient-on propriétaire ?

À la signature, pour le terrain et ce qui est déjà construit. Le reste devient le vôtre au fur et à mesure des travaux, et vous le payez au même rythme.

Et si le prix final est plus élevé que prévu ?

Si la hausse dépasse 5% du prix prévisionnel, vous pouvez renoncer à la vente, et votre dépôt de garantie vous est rendu.

Que se passe-t-il si le promoteur ne peut pas terminer le chantier ?

La garantie financière d'achèvement prend le relais : une banque ou un assureur finance la fin des travaux. Son attestation est annexée à votre acte.

Faut-il prendre son propre notaire ?

Ce n'est pas obligatoire, et c'est possible sans surcoût : les deux notaires se partagent la même rémunération.

Et si j'achète un logement déjà terminé ?

Il ne s'agit plus d'une vente sur plan : le prix se règle en une fois à la signature, et les clés vous sont en général remises le jour même.

Ce que dit la loi : Code de la construction et de l'habitation, articles L271-1 et R261-31. Code civil, article 1601-3.

RESTONS EN CONTACT

Une question avant la signature ? Votre conseiller vous répond.



VOTRE CONSEILLER

Il répond à vos questions sur votre logement pendant le mois qui précède la signature.



VOTRE ESPACE CLIENT

monespaceclient.tisserin-promotion.com



NOUS ÉCRIRE

tisserin-promotion.com/contact

LES GUIDES DU NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

1 DE LA RÉSERVATION AU NOTAIRE

2 SIGNER CHEZ LE NOTAIRE

3 PENDANT LE CHANTIER

4 LA REMISE DES CLÉS

5 BIEN VIVRE CHEZ SOI

Document d'information à jour au 30 septembre 2026. Il ne remplace ni votre contrat de réservation ni votre acte de vente, qui seuls font foi. Les taux cités sont ceux en vigueur au 30 septembre 2026. Illustrations non contractuelles. Tisserin Promotion, filiale du groupe Tisserin.