

QCM : La vente juridique d'un bien immobilier

1. Avant de procéder à la signature de l'acte authentique, on signe généralement un avant-contrat. Comment appelle-t-on l'avant-contrat le plus courant ?

- A. Le bail d'habitation
 - B. Le compromis de vente (promesse synallagmatique)
 - C. Le mandat de location
 - D. La promesse unilatérale de donation
-

2. Le compromis de vente engage :

- A. Uniquement l'acheteur à acheter
 - B. Uniquement le vendeur à vendre
 - C. À la fois l'acheteur et le vendeur à conclure la vente, sauf conditions suspensives
 - D. Personne n'est réellement engagé
-

3. Lorsque l'on parle de "vente en l'état futur d'achèvement" (VEFA), il s'agit de :

- A. L'achat d'un bien ancien construit depuis plus de 5 ans
 - B. L'achat d'un bien neuf "sur plan", dont la construction n'est pas encore terminée
 - C. L'achat d'un terrain vierge sans permis de construire
 - D. L'achat d'une maison en viager
-

4. Dans une vente immobilière, la rédaction de l'acte authentique est généralement confiée à :

- A. Un huissier de justice
 - B. Un avocat
 - C. Un notaire
 - D. Un expert-comptable
-

5. Le délai de rétractation de 10 jours (loi SRU) en France bénéficie à :

- A. N'importe quel vendeur ou acquéreur, dès la signature du mandat
 - B. L'acheteur non professionnel pour un bien à usage d'habitation
 - C. L'acheteur professionnel (marchand de biens)
 - D. Exclusivement au vendeur
-

6. Les conditions suspensives dans un avant-contrat de vente :

- A. Sont purement décoratives et sans effet
- B. Permettent de résilier la vente si certains événements ne se réalisent pas (ex. obtention d'un prêt)

- C. Ne sont jamais légales en France
 - D. Forcent le vendeur à réviser son prix en cas de refus de crédit à l'acheteur
-

7. Lorsque le compromis de vente mentionne un dépôt de garantie versé par l'acheteur :

- A. Il est définitivement acquis au vendeur dès la signature du compromis
 - B. Il sert à couvrir les frais de notaire
 - C. Il doit être restitué à l'acheteur en cas de rétractation dans le délai légal ou de non-réalisation d'une condition suspensive
 - D. Il est considéré comme un acompte sur la commission de l'agent immobilier
-

8. Les "droits de mutation" (frais de notaire) lors d'une vente immobilière en France comprennent :

- A. Uniquement la commission d'agence
 - B. Les taxes et impôts perçus pour le compte de l'État et des collectivités, la rémunération du notaire et divers débours
 - C. Un forfait mensuel pour la copropriété
 - D. Un honoraire fixe et obligatoire de 10 % du prix de vente
-

9. L'acte authentique de vente est signé :

- A. Chez le notaire, ou à distance avec procuration, et il officialise définitivement le transfert de propriété
 - B. À la mairie, devant le maire
 - C. Sur simple mail entre l'acheteur et le vendeur
 - D. À l'agence immobilière, sans formalités
-

10. La "clause de garantie d'éviction" dans l'acte de vente signifie que :

- A. Le vendeur garantit à l'acheteur qu'aucun tiers ne viendra contester sa propriété
 - B. Le vendeur s'engage à exclure toute personne vivant à proximité du bien
 - C. L'acheteur prend en charge le risque d'éviction
 - D. L'agent immobilier est responsable de tout litige avec les voisins
-

11. Au sujet de la publication de la vente au fichier immobilier (conservation des hypothèques) :

- A. Elle est facultative, le vendeur peut y renoncer
 - B. Elle se fait après la signature de l'acte authentique afin de rendre la vente opposable aux tiers
 - C. Elle doit être réalisée par l'acheteur lui-même dans le mois qui suit la promesse de vente
 - D. Elle se fait systématiquement avant la signature du compromis
-

12. Le certificat d'urbanisme :

- A. Est un document obligatoire pour toute vente indiquant la classification énergétique du bien
 - B. Permet de connaître les règles d'urbanisme applicables à un terrain (possibilité de construire, servitudes...)
 - C. Doit être joint à tous les compromis de vente de logements en copropriété
 - D. N'existe plus dans la réglementation actuelle
-

13. Si l'acheteur refuse de signer l'acte authentique alors que toutes les conditions sont remplies et sans raison valable :

- A. Le vendeur ne peut rien faire et doit rechercher un autre acquéreur
 - B. Le vendeur peut exiger l'exécution forcée de la vente ou réclamer des dommages-intérêts
 - C. L'acheteur bénéficie automatiquement d'un nouveau délai de 10 jours
 - D. L'acheteur peut imposer un rabais sur le prix pour motif personnel
-

14. Dans le cadre d'une vente immobilière, les diagnostics techniques (DPE, amiante, plomb, termites, etc.) :

- A. Doivent être remis à l'acheteur seulement après l'acte authentique
 - B. Sont fournis par le notaire aux frais de l'acquéreur
 - C. Doivent être réalisés et communiqués au plus tard à la signature de l'avant-contrat (compromis)
 - D. N'ont pas de valeur légale, c'est une simple information facultative
-

15. Le jour de la signature de l'acte authentique :

- A. L'acquéreur doit régler le solde du prix, les frais de notaire, et reçoit en principe les clés du bien
 - B. L'acquéreur ne règle rien, il attend un mois
 - C. Seules les formalités d'inscription hypothécaire sont réalisées, sans versement du prix
 - D. Le vendeur doit impérativement déménager dans la semaine qui suit
-

Réponses

1. **B** – L'avant-contrat le plus fréquent est le compromis de vente (promesse synallagmatique).
2. **C** – Le compromis engage les deux parties, sauf réalisation d'une condition suspensive.
3. **B** – La VEFA porte sur un bien neuf en cours ou en projet de construction.
4. **C** – C'est le notaire qui rédige et authentifie généralement l'acte de vente.
5. **B** – Le délai SRU de 10 jours s'applique à l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation.
6. **B** – Les conditions suspensives protègent les parties si un événement attendu (obtention d'un prêt, par exemple) ne se produit pas.
7. **C** – En cas de rétractation légale ou de condition suspensive non réalisée, l'acquéreur récupère son dépôt.

8. **B** – Les “frais de notaire” incluent taxes, rémunération du notaire et débours.
9. **A** – L’acte est signé devant notaire, c’est l’acte définitif qui transfère la propriété.
10. **A** – C’est une garantie que l’acheteur ne sera pas dépossédé par un tiers revendiquant un droit sur le bien.
11. **B** – La publicité foncière se fait après l’acte authentique, pour opposabilité aux tiers.
12. **B** – Le certificat d’urbanisme décrit les règles d’urbanisme applicables au terrain.
13. **B** – Le vendeur peut engager la responsabilité de l’acheteur (exécution forcée ou DI).
14. **C** – Les diagnostics doivent être remis dès l’avant-contrat pour l’information de l’acheteur.
15. **A** – Le jour de la signature, l’acquéreur paie le solde du prix et reçoit en principe les clés.

