

Guide sur l'Achat d'une Propriété en Italie



De Tullio
INTERNATIONAL LAW FIRM

Guide sur l'Achat d'une Propriété en Italie

Lorsque vous souhaitez faire l'acquisition d'une propriété en Italie, il convient d'accorder une attention particulière aux diverses conséquences juridiques qu'emporte votre achat.

Que vous décidiez d'acheter votre bien par l'intermédiaire d'un agent immobilier ou bien directement auprès du vendeur, les connaissances juridiques à avoir sont vastes et primordiales pour garantir la réalisation d'un achat sans la survenance d'un quelconque imprévu.

La large palette de services qu'est en mesure de vous fournir un avocat italien spécialisé en droit immobilier représente pour vous un outil précieux qu'il ne faut pas négliger. Celui-ci est l'unique personne qui vous assurera que vos intérêts soient protégés tout au long de la procédure d'achat.



En Italie, cette procédure se déroule en trois phases :

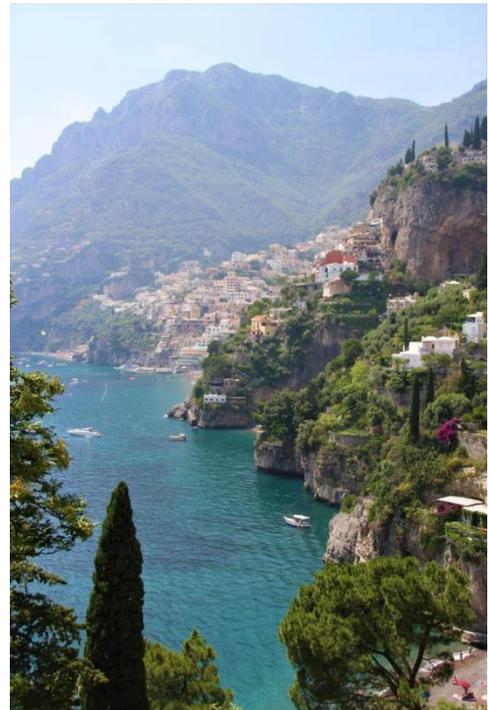
1. L'offre d'achat (*Proposta irrevocabile d'acquisto*)
2. Le compromis de vente (*Contratto preliminare di vendita*)
3. L'acte authentique de vente (*Atto di vendita*)

L'offre d'achat (*Proposta irrevocabile d'acquisto*)

Lors de l'achat d'une propriété en Italie, le premier document que vous devrez signer est l'offre d'achat (*Proposta irrevocabile d'acquisto*).

S'il est vrai que cette pratique est très répandue lors de vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier, celle-ci est beaucoup moins courante lorsque vous achetez votre bien directement auprès du vendeur. L'acceptation d'une offre d'achat emporte de nombreuses conséquences légales. Il est donc vivement conseillé de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier afin que celui-ci puisse vous indiquer le montage juridique le mieux adapté à votre situation.

En signant l'offre d'achat, le vendeur s'engage à retirer la propriété du marché durant une certaine période, généralement équivalente à une durée de 15 jours. De cette façon, celui-ci vous fait bénéficier de droits exclusifs sur la propriété.



Au cours de cette période, votre avocat, éventuellement accompagné d'un géomètre, effectue toutes les vérifications et recherches nécessaires¹ afin de s'assurer que votre bien ne fasse pas l'objet de procédures imprévues et coûteuses, actuelles ou à venir. Ce dernier vérifie notamment, mais sans s'y limiter, que votre bien soit exempt de dettes, hypothèques, réclamations de toute nature, etc.

A ce stade de la procédure, il vous est demandé de verser un premier acompte, qui est normalement conservé par l'agent immobilier ou le notaire jusqu'à ce que votre offre d'achat soit expressément acceptée par le vendeur.

En cas de finalisation de l'achat, cet acompte sera considéré comme un paiement partiel du prix d'achat. En revanche, si le vendeur n'accepte pas formellement votre offre, son montant vous sera restitué.

Il convient de signaler que seul l'acheteur est contraint par l'offre d'achat tant que le vendeur ne l'a pas expressément acceptée par écrit. Une fois signée par les deux parties, l'offre d'achat devient alors un document juridiquement contraignant.

L'acheteur et le vendeur formalisent ensuite leur accord par l'élaboration d'un compromis de vente (*Contratto Preliminare di Vendita*).

¹ Pour plus de renseignements, veuillez consulter le Guide sur la Vente d'une Propriété en Italie

Le compromis de vente (*Contratto Preliminare di Vendita*)



Certains agents immobiliers (et propriétaires, dans le cas d'une vente privée) choisissent ou recommandent de laisser de côté cette partie centrale du processus d'achat.

Pourtant, le compromis de vente est un document indispensable en ce qu'il énonce les conditions détaillées de la vente. C'est la raison pour laquelle il est fortement recommandé de solliciter les services d'un avocat. Celui-ci élaborera ce contrat en s'assurant que toutes les clauses soient rédigées dans votre meilleur intérêt.

Si votre vendeur a fait rédiger un compromis de vente par son conseiller juridique, il est primordial que vous le fassiez examiner par votre propre avocat. Ce dernier vous communiquera de façon détaillée ses conséquences légales avant que vous ne le signiez.

L'un des éléments juridiques essentiels du compromis est le versement d'un acompte (*caparra confirmatoria*), qui équivaut en principe à un minimum de 10% du prix d'achat du bien.

Il est important de noter que cet acompte ne vous sera pas remboursé si toutefois vous résiliez le compromis sans motif juridiquement valable.

En revanche, si le vendeur se retire de la vente, celui-ci devra vous rembourser l'intégralité de votre dépôt. Vous pourrez également demander le double du montant de votre caution auprès des tribunaux italiens.

Dans le compromis, les parties fixent également la date de finalisation de la vente devant le notaire public.

Le notaire public est un fonctionnaire de l'État qui a l'autorité, conformément au droit italien, pour valider les contrats de transfert de propriété d'un bien immobilier. Le notaire public est également chargé de payer tous les droits d'enregistrement et les droits fonciers et de s'assurer que les recherches pertinentes sur la propriété sont effectuées.

Ce n'est qu'en faisant appel au préalable aux services d'un avocat que vous pourrez vous assurer qu'aucun imprévu ne surviendra pendant ou postérieurement au processus d'achat.

Le notaire public est tenu d'agir en toute indépendance et impartialité dans la transaction. C'est la raison pour laquelle il ne peut pas se substituer à un avocat pour représenter les intérêts de l'acheteur. Le seul moyen pour ce dernier de s'assurer qu'il bénéficiera d'une protection juridique adéquate est donc de solliciter les services d'un avocat indépendant.

L'acte authentique de vente (*Atto di vendita*)

L'acte authentique de vente est rédigé par le notaire. Il doit être pleinement conforme à l'ensemble des éléments essentiels contenus dans le compromis.

La loi italienne exige que l'acte de vente soit rédigé en italien et, lorsque l'une des parties à l'acte de vente ne comprend pas la langue italienne, traduit dans la langue maternelle concernée par un traducteur assermenté. Toutefois, pour des raisons juridiques, la version italienne fait foi.

La signature de l'acte authentique de vente a généralement lieu chez le notaire. Le notaire public lira et expliquera la version italienne de l'acte de vente en présence des vendeurs et des acheteurs, ou de leurs représentants légaux.

Les deux parties ont la possibilité de lire et de vérifier la version linguistique de l'acte de vente pour s'assurer que tout est correct. La présence de votre propre avocat bilingue lors de la signature de l'acte de vente vous permet d'exprimer vos doutes, interrogations ou questions et d'obtenir des réponses immédiates.

Une fois l'acte de vente signé par toutes les personnes présentes, le solde du prix d'achat est versé au vendeur et les clés sont remises à l'acheteur.

Il faut compter environ un mois, après la signature de l'acte de vente, pour que les actes de nouvelle propriété soient enregistrés au bureau du cadastre compétent. Une fois enregistré, une copie des titres de propriété sera remise aux nouveaux propriétaires. Si vous n'êtes pas en Italie au moment où vos titres de propriété deviennent disponibles, vous pouvez demander à votre avocat de les récupérer en votre nom. Celui-ci peut ensuite vous les envoyer ou les garder en lieu sûr pour vous.

De même, si vous ne pouvez pas être présent devant le notaire le jour de la signature de l'acte authentique de vente, vous pouvez donner procuration à votre avocat qui signera alors en votre nom.



Ce guide est la propriété du Cabinet d'Avocats De Tullio. La diffusion, l'utilisation ou la reproduction de ce guide à quelque fin que ce soit est interdite sauf en possession d'une autorisation expresse. Les informations délivrées dans ce guide sont destinées à des fins pratiques et introductives uniquement. En aucun cas celles-ci ne sauraient constituer des déclarations juridiques formelles. Le Cabinet d'Avocats De Tullio n'accepte aucune responsabilité pour toute information contenue dans le présent document.