LE GUIDE DE L'ACHETEUR IMMOBILIER

Grand Sud France

Projet de Vie

Soleiadou-Immo.com

Janvier 2025

Sommaire

Présentation
Vivre au soleil
Identification du bien idéal
Organisation et déroulement des visites
Faire une offre d’achat réfléchie
Validation de l’offre et signature d’un accord
Compromis de vente : sécurité et transparence
Financement : clé de votre projet
Blanchiment d'argent ?
Acte authentique : finalisation sereine
Pourquoi choisir Soleiadou-Immo ?
Et après l’achat ? Soleiadou-Immo reste à vos côtés !
Que dit la Loi en France
Contact et prise de rdv
À vos côtés à chaque étape du processus d’acquisition

Grand-Sud :
Notre zone de couverture est unique : 14 départements de la façade méditerranéenne, depuis la frontière italienne jusqu’à la frontière espagnole, avec une équipe de professionnels implantés sur le terrain et maîtrisant les spécificités de chaque territoire.

Livret d'Accueil

Message de bienvenue du manager

Le besoin de soleil a été ma première motivation il y a plusieurs décennies.
En 1980, l'installation dans le sud ne fut pas toujours simple, mais « *à cœur vaillant, rien d'impossible* ».
Depuis toujours, la communication et l'échange sont les moteurs de mon parcours.
M'investir dans le secteur immobilier s'est imposé naturellement, tant cette activité repose sur l'écoute, la confiance et la relation humaine.
La diversité des missions confiées par mes clients nourrit chaque jour ma passion.
C'est un métier exigeant, mais profondément riche. Et j'y suis engagé avec un investissement total.

Jacques Barbieaux
Fondateur de Soleiadou Immo

Soleiadou Immo, un acteur régional à vocation internationale
Soleiadou Immo est fier d'être le partenaire du réseau national **FIJ Immobilier**, reconnu pour son professionnalisme et sa diffusion sur l'ensemble du territoire français.
Cette alliance permet d'offrir à nos clients le meilleurs des deux mondes : la proximité d'une équipe implantée régionalement, et la puissance de diffusion d'un réseau national.

Vivre dans le Sud

Vous rêvez de vivre au rythme doux du soleil du sud toute l'année ? Imaginez-vous profiter de journées baignées de lumière, bercées par les parfums envoûtants des lavandes et des pins, dans une région où chaque saison offre une douceur incomparable.

Que ce soit dans une charmante maison provençale, un appartement lumineux en bord de mer, ou une villa avec piscine entourée d'oliviers, le sud de la France vous invite à savourer la vie sous un climat généreux où le soleil règne plus de 300 jours par an.

Ici, le quotidien prend une saveur particulière : marchés colorés, cuisine méditerranéenne aux saveurs fraîches et locales, promenades au bord de plages ensoleillées, randonnées dans des paysages à couper le souffle, et moments de détente sur des terrasses ombragées en bonne compagnie.

Choisir de s'installer sous le soleil du sud, c'est adopter une qualité de vie exceptionnelle, où bien-être, convivialité et nature se conjuguent harmonieusement pour vous offrir un véritable art de vivre méditerranéen.

Votre rêve de vivre sous le soleil toute l'année commence ici. Découvrez dès maintenant votre futur chez-vous, où chaque jour sera un bonheur renouvelé.

Soleiadou-Immo vous accompagne dans votre projet d'achat

Bienvenue chez Soleiadou-Immo, l'agence immobilière qui transforme votre projet en une véritable expérience de vie.

Parce qu'acheter dans le Sud de la France représente souvent bien plus qu'un simple investissement, nous faisons de votre rêve notre priorité : une reconversion, une retraite paisible, une résidence secondaire ou un projet locatif ambitieux.

Implantée au cœur de la Provence, notre agence couvre l'ensemble du territoire méditerranéen, de la frontière italienne à la frontière espagnole.

Notre équipe multilingue, spécialiste des biens résidentiels et touristiques, vous garantit un accompagnement complet, transparent et personnalisé.

Les étapes de votre achat avec Soleiadou-Immo

L'acquisition d'un bien immobilier nécessite rigueur et accompagnement professionnel. Voici comment Soleiadou-Immo simplifie et sécurise votre parcours.

Définition précise de votre projet

La réussite de votre projet commence par une bonne définition de vos attentes :

·**Localisation** : choix lié à des raisons familiales, professionnelles ou à une envie de changement.

·**Environnement** : proximité des commodités, établissements scolaires, calme ou dynamisme urbain.

·**Budget** : financement personnel ou crédit bancaire ; nous vous recommandons de consulter votre banque en amont.

·**Autres critères** : nombre de chambres, état du bien, terrain, piscine, style architectural, etc.

Avec Soleiadou-Immo, le mandat de recherche vous donne accès à l'intégralité du marché immobilier, même aux biens non encore officiellement sur le marché.

Identification du bien idéal

Votre aventure commence généralement par la découverte d'un bien sur notre site, disponible en 6 langues et diffusé largement à l'international. Dès votre intérêt :

·Réponse rapide et personnalisée

·Transmission immédiate des informations essentielles (photos, plans, diagnostics)

·Premier entretien téléphonique ou visio pour valider vos critères et organiser vos visites efficacement

Notre but : vous faire visiter uniquement des biens correspondant parfaitement à vos attentes.

Organisation et déroulement des visites

Nous planifions chaque visite en fonction de vos disponibilités, en présentiel ou en visio :

·Envoi préalable d'un dossier complet (adresse, infos clés, points d'attention)

·Accompagnement par un conseiller expert, capable de répondre à toutes vos questions (voisinage, fiscalité, urbanisme, copropriété)

·Échanges approfondis après chaque visite pour affiner ensemble votre sélection.

Faire une offre d'achat réfléchie

Vous avez trouvé LE bien ? Voici comment nous vous accompagnons :

·Rédaction et présentation formelle d'une offre claire (prix, conditions suspensives, délai)

·Valorisation de votre dossier auprès du vendeur

·Certificat de solvabilité

·Gestion des négociations dans un esprit de transparence

Nous vous encourageons à multiplier les visites et à consulter des experts techniques pour sécuriser votre décision. Toutes les informations essentielles vous seront communiquées : historique des travaux, diagnostics, entretien chauffage, sécurité piscine, etc.

Validation de l'offre et signature d'un accord

Votre offre acceptée, vous signez une Lettre d'Intention d'Achat, validant les conditions de la transaction.

Compromis de vente : sécurité et transparence

Le compromis de vente engage définitivement acheteur et vendeur :

·Préparation administrative complète par nos soins (titres, diagnostics, documents fiscaux)

·Signature simplifiée, chez le notaire ou par signature électronique sécurisée

·Délai légal de rétractation de 10 jours clairement notifiés

Vous fournissez rapidement les pièces nécessaires (identité, justificatifs de domicile et de financement), facilitant ainsi la rapidité du processus.

Financement : clé de votre projet

Nous accompagnons étroitement votre dossier bancaire, en assurant une liaison efficace avec votre courtier ou votre banque.

L'immobilier et la lutte contre le blanchiment de fonds

Dans le cadre d'une transaction immobilière, les professionnels de l'immobilier sont soumis à des obligations légales strictes en matière de prévention du blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et des fraudes fiscales. Ces règles imposent à Soleiadou-Immo une collecte rigoureuse d'informations auprès de ses clients, afin de garantir la transparence et la sécurité de chaque opération.

Qu'est-ce que le blanchiment d'argent ?
Le blanchiment d'argent consiste à dissimuler ou à convertir des fonds issus d'activités illégales afin d'en masquer l'origine criminelle. En France, la cellule Tracfin est chargée spécifiquement de lutter contre ces pratiques en surveillant les transactions financières.

Nos obligations envers vous
Comme tous les acteurs financiers majeurs (banques, notaires, experts-comptables), Soleiadou-Immo est tenu de :
·Identifier clairement chacun de ses clients et de vérifier la provenance des fonds impliqués dans la transaction.
·Réunir des documents précis justifiant votre identité et votre situation financière (attestations bancaires, relevés de comptes, preuves de vente ou d'emprunt).
·Informer et conseiller en toute transparence afin d'éviter toute suspicion ou blocage dans votre projet immobilier.
Cette vigilance rigoureuse permet de sécuriser pleinement votre achat immobilier tout en respectant la législation en vigueur.

Acte authentique : finalisation sereine
Le notaire prend en charge les dernières formalités juridiques, avec le suivi constant de notre équipe. Juste avant la signature finale, nous effectuons avec vous une ultime visite du bien pour vérifier son état, et vous remettre les clés après signature de l'acte authentique.

Et après l'achat ? Soleiadou-Immo reste à vos côtés !
Besoin de travaux, gestion locative, décoration, conciergerie ? Notre réseau de partenaires de confiance est à votre disposition pour faciliter votre installation et votre intégration dans la région.

Pourquoi choisir Soleiadou-Immo ?
·Une expertise locale reconnue
·Une équipe multilingue proche de ses clients
·Des outils innovants (visites virtuelles, visios, signature électronique)
·Un accompagnement humain, personnalisé et transparent

Votre projet mérite une expérience immobilière à la hauteur de vos rêves.
Contactez-nous et faites de votre projet immobilier une réalité heureuse avec Soleiadou-Immo !

Que dit la Loi en France

Voici un aperçu clair des principaux aspects légaux et obligations liés à une vente immobilière en France

Documents obligatoires à fournir par le vendeur :

- Titre de propriété : acte notarié ou attestation immobilière.
- Dossier de diagnostics techniques (DDT) :
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) – valable 10 ans.
- Diagnostic amiante (si permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) – durée illimitée en l'absence d'amiante.
- Diagnostic plomb (pour logements construits avant 1949) – valable 1 an en cas de présence, illimité sinon.
- État relatif à la présence de termites (si zone concernée) – valable 6 mois.
- État des risques et pollutions (ERP) – valable 6 mois.
- Diagnostic gaz et électricité (pour installations de plus de 15 ans) – valable 3 ans.
- Diagnostic assainissement non collectif (si applicable) – valable 3 ans.
- Information loi Carrez (surface précise des biens en copropriété) – valable sans limitation tant qu'il n'y a pas de travaux modifiant la surface.
- Carnet d'entretien de l'immeuble (copropriété).
- Procès-verbaux des assemblées générales (copropriété).
- État daté du syndic de copropriété (obligatoire pour acte authentique).

Obligations du vendeur

Informations essentielles concernant le bien.

- Obligation de délivrance : le bien vendu doit être conforme à ce qui est décrit dans le compromis de vente.
- Garantie contre les vices cachés (article 1641 du Code civil) : le vendeur est responsable des défauts non apparents pouvant rendre le bien impropre à son usage prévu.
- Obligation de fournir un bien libre de toute occupation (sauf accord contraire, comme un bien vendu loué).

Obligations de l'acquéreur

- Paiement du prix convenu au moment de la signature de l'acte authentique chez le notaire.
- Paiement des frais de notaire (frais d'acte, taxes, honoraires du notaire).

Étapes légales de la vente immobilière

- **Offre d'achat** : proposition écrite de l'acquéreur.
- **Signature du compromis de vente** (promesse synallagmatique de vente) ou promesse unilatérale : acte préparatoire précisant les conditions, prix, délais et clauses suspensives (obtention du prêt, permis de construire, etc.).
- **Délai de rétractation de 10 jours** accordé à l'acquéreur après signature du compromis.
- **Acte authentique** : obligatoirement signée devant notaire, officialise définitivement la transaction.

Fiscalité et aspects financiers

- Taxation des plus-values immobilières éventuelles pour le vendeur (hors résidence principale exonérée).
- Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) payés par l'acquéreur (généralement autour de 7 à 8% du prix du bien).
- Taxe foncière : réglée par le vendeur, prorata temporis négocié au moment de la vente.

Rôle du notaire

Le notaire garantit la sécurité juridique de la vente, vérifie la validité des documents, la conformité des diagnostics, et assure l'enregistrement auprès du service de publicité foncière.

Félicitations, l'acquisition de votre bien a été finalisée avec succès !

Prenez contact avec votre conseiller local ou directement avec notre siège social.

Siège France : **SOLEIADOU-IMMO**

Centre d'Affaires du Grand Cèdre, RN 7, Anc. Chem. de Tourves

83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume — France

Tél +33 (0)7 52 05 19 29

contact@soleiadou-immo.com

www.soleiadou-immo.com

Antenne Belgique

+32 (0)2 897 98 03

RCS : 918 341 710 DRAGUIGNAN | APE : 4619B | Siren : 918 341 710 | TVA : FR05918341710
Carte professionnelle CPI 3101 2022 000 005 269.
Police d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° : 19 253/24 313