

Acheter et Vendre de l'Immobilier dans l'Illinois

Cet article a été écrit pour Le Bulletin de l'Union des Français à l'Etranger de Chicago pour fournir des informations générales. Si vous avez besoin des informations en particulier, vous devriez consulter votre avocat ou Lynne R. Ostfeld à Lynne R. Ostfeld, P.C., 300 N. State St., Suite 5405, Chicago, IL 60654; fax: (312) 645-1515; e-mail: ostfeld@ostfeldlaw.com

Il y a très peu de comparaison entre la procédure pour acheter ou vendre de l'immobilier aux Etats-Unis et en France. Il y a même des différences parmi les 50 états et parmi les comtés dans l'état d'Illinois.

Pour commencer, il faut avoir un contrat écrit et le tout doit être dans ce contrat écrit. Sans cela vous aurez des problèmes à faire valoir vos accords.

Souvent les agents immobiliers vous présentent des contrats types où ils insèrent des informations spécifiques: l'adresse; les noms des vendeurs et des acheteurs; tout ce qui est inclus dans la vente qui n'est pas attaché aux murs, au sol ou au plafond (e.g. le four, le frigo, les rideaux, etc.); la commission de l'agent; la date où le vendeur va payer le prix et recevoir les clés (le "closing" est comparable en quelque mesure à ce qui se passe en France quand on se présente chez le notaire pour signer l'Acte); quelques conditions suspensives pour l'acheteur; etc. Vous n'êtes pas obligé d'utiliser un contrat type mais l'avantage est qu'il est tellement utilisé qu'il évite pas mal de problèmes dans la rédaction du contrat.

Quelque chose de plus en plus répandu au Cook County est la possibilité de réserver aux parties un peu de temps (normalement, 10 jours) pour faire regarder le contrat par leurs avocats. L'avocat aura donc la possibilité d'annuler le contrat pour des raisons seulement légales - elle ne pourra pas le faire pour négocier un meilleur prix. Aussi, nous ajoutons d'autres choses pour simplifier le transfert: l'acceptation des documents par fax et en plusieurs exemplaires; le moyen de mettre de l'argent dans un compte séquestre; etc.

En l'Illinois, le vendeur a l'obligation de faire savoir d'avance des problèmes sérieux avec l'immobilier. Mais, aussi, l'acheteur peut inclure dans le contrat le droit de le faire visiter par un expert pour vérifier qu'il n'y a pas de problème grave. S'il y en a, il peut annuler le contrat sans perdre sa provision ("earnest money").

Par opposition à ce qui se passe en France, dans le Cook County ce sont les avocats qui préparent des documents pour la vente: le transfert du titre de la propriété et des biens inclus; l'explication des frais, des impôts, des taxes, et des honoraires; des formes pour enregistrer le transfert avec les autorités; etc. L'avocat pour le vendeur est responsable de la rédaction de la plupart des documents et doit les faire voir par l'avocat pour l'acheteur quelques jours avant le "closing". D'intérêt pour des français récemment venus en Cook County, les honoraires pour ce travail ne sont pas un pourcentage du prix de vente!

L'avocat, ou de temps en temps l'agent ou le vendeur, a aussi l'obligation d'obtenir une lettre de la compagnie qui a l'hypothèque indiquant le montant pour l'acquitter, une lettre de la ville que tous les taxes sur la propriété sont payés, une lettre que la maison est légale pour son secteur (à Chicago), ou, si l'immobilier fait part d'une co-propriété, des informations concernant la co-propriété aussi bien qu'une lettre indiquant que le vendeur ne doit pas d'argent au conseil d'administration.

Il n'y pas de notaire, comme on le connaît en France, dans le système américain. C'est le "Recorder of Deeds" qui s'occupe de l'enregistrement du transfert.

D'importance pour ces transactions est la compagnie qui assure la légalité du transfert ("title company"). Ce dernier regarde la géodésie récemment faite par le vendeur, les privilèges, les titres anciens et le contrat pour assurer l'acheteur qu'il va recevoir ce qu'il pense acheter. En plus, elle s'occupe de la purge de la hypothèque, le calcul et le paiement des taxes, l'enregistrement actuel du nouveau propriétaire, etc.

En Cook County, le vendeur paie normalement la préparation des documents, l'examination et l'assurance du titre, les taxes de l'état et du comté pour le transfert, et quelques autres petits frais. L'acheteur paie la prime pour l'hypothèque, les frais de la compagnie qui va compléter des documents, l'enregistrement du titre et de son hypothèque et quelques autres petits frais. La taxe de la ville pour le transfert est souvent payé par l'acheteur, mais pas toujours.