



## L'acte notarié

*Vous avez franchi quasiment toutes les étapes :*

- *Trouver un bien,*
- *Le négocier,*
- *Obtenir un financement,*
- *Signer le compromis de vente.*

*Il vous en reste une dernière avant que ce bien soit définitivement le vôtre !*



Le passage chez le notaire est inévitable. Il va avoir deux fonctions principales.

Tout d'abord, il scelle la vente entre le vendeur et l'acheteur, après s'être assuré que tout soit conforme juridiquement. Il devra vérifier un certain nombre de points comme : les règles d'urbanisme, la situation cadastrale du bien, l'origine de propriété, les droits de préemption, les identités de l'acheteur et du vendeur, la collecte des documents nécessaire (DPE, DDT...). Et évidemment la rédaction de l'acte de vente.

C'est pour toutes ces raisons qu'il s'écoule généralement 2 à 3 mois minimum entre la signature du compromis de vente et le passage chez le notaire.

De plus, la vente est publiée au service de la publicité foncière. Cette formalité permet d'informer officiellement toute personne de l'existence de la vente.

## Le choix du notaire :

En principe, c'est l'acheteur qui a la priorité dans le choix du notaire mais le vendeur peut se faire assister par son propre notaire. Il peut donc y avoir deux notaires pour une vente, c'est même assez fréquent.

Cela ne change rien aux frais de notaire : leur montant reste le même et ils sont réglés intégralement par l'acheteur. Simplement, les deux notaires chargés de la vente se partagent les honoraires qui leurs reviennent.

## Les frais de notaire :

En moyenne ils sont d'environ 8 %. Si le bien acheté est d'une grande valeur, ils peuvent être ramenés à 7 %.

Plusieurs sites web peuvent vous permettre de calculer vos frais de notaires réels. Le site [immonot.com](http://immonot.com) pour calculer précisément vos frais de notaire il vous sera demandé de renseigner le montant de l'acquisition et le département du bien, sur [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com), vous trouverez les frais détaillés.

Les frais de notaire paraissent toujours trop élevés... Savez-vous ce que le notaire touche réellement ?

Tranches de prix :	Pourcentage à appliquer :	Montant à ajouter :
Jusqu'à 6.500 €	3,945%	
De 6.501 à 17.000 €	1,627%	150,67 €
De 17.001 à 60.000 €	1,085%	242,81 €
Au-dessus de 60.000 €	0,814%	405,41 €
TVA sur émoluments : ajouter 20% du résultat obtenu ci-dessus.		

Si vous achetez un appartement d'un montant de 200 000 €, les émoluments du notaire s'élèvent à 2033,41 € HT.

Soit = 256,425 € (6 500 x 3,945/100) + 170,835 € ((17 000 - 6 500) x 1,627/100) + 466,55 € ((60 000 - 17 000) x 1,085/100) + 1139,6 € ((200 000 - 60 000) x 0,814/100).

Les frais sont partagés entre :

- Les droits (pour l'Etat),
- Les débours,
- Les émoluments : la rémunération du notaire.

## **Les vices cachés :**

Par défaut, le vendeur reste responsable des vices cachés au moment de la vente. C'est pourquoi certains vendeurs, seul les non-professionnels, pour se protéger, souhaitent inclure dans l'acte une clause d'exclusion de garantie des vices cachés (prévue par l'article 1641 du Code Civil) en s'appuyant sur sa bonne foi. En cas de vice caché avéré, il faudra prouver qu'il a été volontairement caché.

Le vice caché pourra être reconnu s'il réunit trois conditions : s'il est grave, antérieur à l'achat et caché.

## **L'acte en lui-même :**

Il doit contenir :

- Coordonnées des deux parties,
- Description du bien
- Diagnostics immobiliers
- Prix de vente
- Montants des frais de notaire

## **La signature de l'acte de vente :**

Pour qu'une date soit fixée, il faut que le notaire soit prêt, que les deux parties soient disponibles et surtout que la banque est signifiée au notaire que les fonds sont réunis.

A la date prévue (le délai prévu initialement lors du compromis peut être rallongé), les deux parties (vendeur et acquéreur) se retrouvent donc chez le notaire. Si l'un ou les deux ne peuvent être présents, on peut se faire représenter par un mandataire, grâce à une procuration.

Lorsque le bien est financé par prêt, c'est le notaire qui se charge de solliciter le déblocage des fonds auprès de la banque. Le paiement (de la transaction et des frais de notaire) doit être effectué au moment de signer l'acte de vente.

Le notaire lit le contrat à voix haute (et peut donner des explications ou faire des rectifications), chaque partie va signer l'acte de vente à chaque page. Aujourd'hui, de plus en plus de notaires utilisent une tablette pour faire signer le contrat : on parle alors d'acte de vente dématérialisé.

Après la signature, le notaire remet à l'acquéreur son titre de propriété, scellant le transfert du bien immobilier. Il lui donne aussi les clés, sauf si la date de mise à disposition a été décalée dans l'avant-contrat (lors de vente dites longue ou quand une date a été fixée).

## **Peut-il y avoir un refus de signature de l'acte de vente ?**

Si une des parties fait défaut (par absence ou refus de signer), le notaire dresse un procès-verbal de carence. Si l'avant-contrat est un compromis de vente, la partie lésée peut entreprendre une action en justice pour forcer la transaction. Dans le cas d'une promesse de vente, le vendeur est autorisé à conserver l'indemnité d'immobilisation, qui peut atteindre 10 % du prix du bien.

## **Délai de rétractation :**

Il peut y avoir un délai de rétractation dans une seule condition. Lorsqu'il n'y a pas eu de compromis de vente préalable car à la suite de la signature du compromis, l'acheteur a déjà eu un délai de rétractation.

Le délai de rétractation suite à la signature de l'acte notarié sans compromis, sera également de 10 jours.

## **Conclusion :**

Le passage devant le notaire représente la dernière étape pour l'acquisition d'un bien et le garant de la conformité de votre achat. Dans un délai de deux à trois semaines, vous recevrez votre acte définitif de propriété et vos projets pourront enfin débiter !

