Acquéreur,
Vendeur,
Ce que vous devez savoir.

- 1 - L'AVANT CONTRAT

Lorsque vendeur et acquéreur sont d'accord sur le bien vendu, le prix et les conditions de la vente, il leur est proposé la signature d'un avant contrat en attendant celle de l'acte de vente notarié qui ne peut intervenir sans la réunion de documents et l'exécution de formalités garantissant la sécurité de la transaction. Les avant-contrats revêtent des formes diverses, et ont donc des conséquences différentes : promesse de vente, compromis, vente sous conditions suspensives, offre d'achat acceptée. Ces avant-contrats sont assortis de «conditions suspensives» dont la réalisation sera nécessaire pour que la transaction se poursuive, par exemple :

- que l'immeuble ne soit pas déjà saisi par les créanciers du vendeur ou qu'il ne soit pas frappé par des servitudes d'urbanisme graves,
- que l'acquéreur obtienne son prêt, ou un permis de construire.

En outre, l'acquéreur bénéficie d'un délai de réflexion et de rétractation de dix jours.

L'avant contrat permet de refléter les accords entre les parties, d'arrêter les charges et conditions de la vente définitive et d'encadrer la période intermédiaire entre la promesse et la vente, sur la base des pièces et informations communiquées par les parties.

- 2 - LES FORMALITÉS ANTÉRIEURES À L'ACTE DE VENTE

Les premières diligences incombent au vendeur qui doit remettre au notaire les documents de base: état-civil, contrat de mariage, titres de propriété, règlement de copropriété et ses modificatifs, cahier des charges de lotissement, statuts de l'association syndicale, permis de construire et certificat de conformité, polices d'assurances dommages-ouvrage et responsabilité décennale, procès-verbal d'assemblée des copropriétaires ayant autorisé les modifications apportées aux locaux vendus, tableaux d'amortissement des emprunts bénéficiant d'une hypothèque, congé pour vendre donné au locataire...

Après analyse des documents et renseignements fournis par le vendeur, le notaire entreprendra les démarches et formalités nécessaires pour réunir le maximum d'informations utiles aux parties et à la bonne exécution de la vente :

- demande de documents administratifs : extraits cadastraux, états hypothécaires, documents d'urbanisme...
- purge des droits de préemption urbain, ZAD, périmètre sensible, SAFER, locataire, indivisaire, fermier...
- examen des droits de propriété, servitudes, pacte de préférence...
- contact avec les banques de l'acquéreur pour obtenir les dossiers des seuls prêts comportant en garantie un privilège de prêteurs de deniers ou une hypothèque. Les autres prêts ne relèvent pas de la mission du notaire, mais peuvent lui être attribués.

Notaires associés

Dominique
SAVOURÉ

Nathalie
TSAREWSKY de BOSSON

Jean-Brice
THIBIERGE

Tristan
SAVOURÉ

Notaires

Anna
LAINÉ

Laure
GERENTON-DESJONQUERES

- contrôle des pouvoirs des personnes, régimes matrimoniaux, demandes d'autorisation pour les incapables, personnes en redressement ou liquidation judiciaire...
- détermination des régimes fiscaux applicables à l'opération : taux des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, application de la TVA à la charge du vendeur ou de l'acquéreur, impôt sur la plus-value à la charge du vendeur, demande d'agrément d'un représentant fiscal pour les vendeurs non résidents en France, ...
- contact avec les banques du vendeur bénéficiant d'une hypothèque pour connaître les sommes restant dues, et procéder à la mainlevée et radiation des hypothèques...
- accord des donateurs et des co-héritiers si le droit de propriété résulte d'une donation, ou bien accord des successibles en ligne directe en cas de vente à l'un deux, ...

Si vendeur et acquéreur ont chacun choisi leur propre notaire, ils ne peuvent communiquer qu'avec lui, et non avec l'autre notaire. Le partage du travail et des émoluments entre les notaires est fixé par un règlement déontologique. La présence de plusieurs notaires n'entraine aucun coût supplémentaire.

Dans le cadre de la politique de « protection du consommateur-acquéreur », de plus en plus d'obligations s'imposent au vendeur, qui doit s'en préoccuper dès l'instant où il prend la décision de mise en vente :

• En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le vendeur doit fournir un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- pour les biens affectés à l'habitation, construits avant 1949, un constat de risque d'exposition au plomb, établi depuis moins d'un an. Toutefois si un constat antérieur a établi l'absence de plomb, il suffit de fournir ce constat,
- pour les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997, un état des matériaux et produits contenant de l'amiante (et non plus des seuls flocages, calorifugeages et faux-plafonds). La durée de validité de cet état est illimitée,
- un état relatif à la présence de termites, datant de moins de six mois, dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme,
- pour les biens à usage d'habitation comportant une installation électrique ou une installation de gaz réalisées depuis plus de 15 ans, un état de chacune de ces installations établi depuis moins de trois ans,
- pour les immeubles situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels, ou dans certaines zones de sismicité, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols établi depuis moins de 6 mois, et obligation de déclarer dans l'acte les sinistres précédemment survenus,
- pour les locaux équipés d'une installation de chauffage fixe, un diagnostic de performance énergétique établi depuis moins de 10 ans,
- un audit énergétique pour les biens dont le DPE est classé F ou G
- pour les biens à usage d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées, un rapport de visite des installations établi par la commune, daté de moins de trois ans et dans certains cas pour les biens raccordés au réseau d'assainissement, un contrôle de conformité du raccordement audit réseau.

• Pour les immeubles en copropriété, le vendeur doit déclarer la « surface privative » dite *loi Carrez* des locaux vendus calculée selon les normes fixées par la loi. Comme il en doit la garantie à l'acheteur, il est conseillé de faire réaliser ce travail par un géomètre ou architecte ou un diagnostiqueur ayant attesté de ses compétences et assurances professionnelles.
De plus, pour les lots d'habitation doivent être produits des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (règlement de copropriété et tous ses modificatifs, procès verbaux des assemblées des trois dernières années, carnet d'entretien, etc...) et d'autres relatifs à la situation financière de la copropriété et du vendeur.

• Certaines communes ont instauré une obligation de vérification de l'assainissement et des branchements aux réseaux (eaux pluviales, eaux usées).

• Obligation pour le vendeur d'un terrain sur lequel une installation soumise à autorisation a été exploitée (usines, ateliers, dépôts, carrières...), ou sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée, d'informer l'acquéreur des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation.

• Obligation pour le vendeur, dans certains cas, de fournir un bornage de sa propriété.

- 3 - LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Le notaire doit recueillir l'ensemble de ces documents et renseignements nécessaires pour assurer à l'acte de vente notarié établi sous le sceau de l'Etat, un maximum de sécurité juridique. Il procède ensuite à leur analyse, détermine les solutions aux difficultés juridiques, et rédige le contrat de vente.

Un rendez-vous de signature est alors proposé aux parties. Ce ne sera donc pas toujours à la date envisagée à l'avant-contrat. Cette incertitude sur les délais que ne maîtrise pas le notaire, entraîne des difficultés pour les personnes qui ne disposent pas d'amplitude pour la date de leur déménagement, ou encore d'une possibilité de prêt relais en cas d'achat devant être financé par une vente préalable.

Si vous ne pouvez être présent à ce rendez-vous, vous pouvez demander au notaire qu'il vous adresse un modèle de procuration, à l'effet de vous faire représenter par une personne de votre choix.

Le notaire devra vous communiquer préalablement le montant des sommes que vous aurez à verser pour le prix et la provision sur frais, compte tenu des prêts hypothécaires qui pourraient lui être versés directement par votre établissement financier.

Les paiements seront fait impérativement par virement au compte du notaire.

La signature du contrat est également une séance de mise au point d'un grand nombre de détails pratiques entre vendeurs et acquéreurs, en présence du notaire ou de son collaborateur :

- remise des clefs et autres moyens d'accès (carte magnétique, code...) après libération totale des lieux,
- conditions des arrêtés de comptes et de transfert des contrats liés aux locaux: eau, gaz, électricité, téléphone, fournitures, assurances,
- règlement de l'impôt foncier de l'année en cours,
- arrêté des comptes de loyer et de charges, remboursement du dépôt de garantie lorsque l'immeuble est loué.
- charges, travaux ou emprunts de copropriété et sommes réclamées par le syndic : une législation fixe des règles générales notamment de répartition forfaitaire entre vendeur et acquéreur. Les conséquences sont souvent ressenties par les parties comme inextricables et injustes.

- 4 - LES DROITS ET LES OBLIGATIONS DES PARTIES

L'acquéreur doit s'acquitter du paiement du prix et de la provision sur frais par un virement au compte du notaire.
Le vendeur d'un immeuble neuf ou en état futur d'achèvement est soumis à un grand nombre de garanties déterminées par la loi et reprises par le notaire dans le contrat de vente : garantie d'achèvement, garantie de contenance, garantie décennale, garantie acoustique, assurances dommages-ouvrage et responsabilité décennale.
À l'inverse le vendeur d'immeubles dits « anciens » s'exonérera du plus grand nombre de garanties possible.
Il restera tenu des défauts cachés qui rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine, dont il avait connaissance au moment de la vente et qu'il n'a pas signalés à l'acquéreur. Pour les locaux en copropriété, il sera tenu également à la garantie de la surface privative qu'il aura déclarée.

Mais le vendeur reste tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'acquéreur concernant le bien vendu. Il doit donner les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contrat ou la qualité des parties.

- 5 - LES FORMALITÉS POSTERIEURES À l'ACTE DE VENTE, ET LA REMISE DES FONDS

Officier public agissant «au nom du Peuple français», le notaire assure sa mission de service public d'une part au profit de l'Etat et des collectivités locales, d'autre part au profit des particuliers.

a - Au profit de l'Etat

Le notaire assure le recouvrement de contributions au profit de l'Etat,

- impôt sur les plus-values non professionnelles réalisées par les particuliers et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu,
- droits d'enregistrement, TVA, taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière,
- ou des collectivités locales : taxe départementale, taxe communale.
- Il transmet aux administrations fiscales divers extraits de l'acte de vente leur permettant d'assurer ou de contrôler pour l'avenir les nouvelles impositions,
- nouveau redevable pour l'impôt foncier,
- contrôle par comparaison des évaluations données dans les déclarations de succession, donations, ISF/IFI.

b - Au profit des parties à l'acte

L'un des points les plus délicats de la transaction est bien évidemment la remise du prix de vente.
Pour garantir le vendeur, le paiement du prix transitera par la comptabilité du notaire qui s'assurera que les fonds ont été versés en sa comptabilité lors de la signature de l'acte.
Enfin, pour garantir le syndicat des copropriétaires, le vendeur doit présenter au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date au jour de la vente, attestant qu'il est libre de toute obligation.

- 6 - LES FRAIS DE L'ACTE DE VENTE

Leur montant est identique qu'un seul ou deux notaires interviennent à l'acte de vente.
Ils sont constitués :

- des droits et taxes dus à l'Etat et aux collectivités locales,
- des débours dus aux divers intervenants : syndic de copropriété, géomètre, conservation des hypothèques,
- de la rémunération du notaire déterminée par un tarif fixé par l'Etat, soit pour un acte de vente un émolument d'environ 1% du prix de vente.

Les conventions annexes, prêts, cautionnement, SCI... peuvent entraîner des frais complémentaires.
L'ensemble de ces frais fait l'objet dans un premier temps d'une ou plusieurs provisions demandées par le notaire, qui peuvent varier de 3 à 15 % du prix de vente et même beaucoup plus pour des locaux de faible valeur. Lorsque toutes les formalités sont terminées, un relevé de compte détaillé doit être adressé au client pour règlement du solde.

En conséquence, pour les émoluments relatifs aux actes à régulariser il sera fait application stricte de ceux prévus par le Code de Commerce.

Concernant les prestations complémentaires demandées à l'office et non tarifées, et notamment pour la rédaction d'une procuration sous seing privée, d'un procès-verbal d'assemblée général de société, ou de la signature d'un ordre irrévocable, d'un honoraire de 80€ hors taxe.

La rédaction d'une promesse unilatérale de vente est tarifée 300€ HT.

Pour les actes et prestations dont le tarif n'est pas réglementé, nos honoraires fixes, à parfaire en fonction des diligences réelles facturées au temps passé, sont fixés au taux suivant :
- Taux horaire de 320,00 € H.T pour un notaire
- Taux horaire de 200,00 € H.T pour un collaborateur
Le cas échéant, diligences des tiers en supplément.

- 7 - OUTILS

L'office est équipé du système de visioconférence « Lifesize » permettant la signature sécurisée et confidentielle d'actes à distance. L'office est également équipé du système de signature «Docusign». A la demande du client, la mise en place d'une data room électronique peut également être effectuée.

- 8 - LES ARCHIVES DU NOTAIRE

Seul l'original de l'acte de vente signé par les parties est conservé par le notaire.
Une copie authentique, ou expédition délivrée sous le sceau de l'Etat est remise à l'acquéreur pour constituer son «titre de propriété». Cette remise s'effectue de manière dématérialisée.

*
**