Qui choisit le notaire lors d'un achat immobilier ?

Description

Lors d'un achat immobilier, est souvent conclu un compromis de vente. Celui-ci peut être signé par acte sous seing privé, c'est-à-dire entre particuliers ou bien en faisant appel à un notaire. Mais qui choisit le notaire lors d'un achat immobilier ?

Flash actu : suivant la loi Climat et résilience du 22 août 2021, afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

Acte immobilier et notaire : pourquoi est-ce obligatoire ?

Même si cette formalité peut paraître fastidieuse, il est indispensable de faire appel à un notaire pour signer l'acte définitif de vente. Le notaire procède en effet à la vérification de l'identité des parties et leur donne lecture de l'acte authentique de vente.

Le notaire est un officier public qui peut donner des conseils juridiques. N'hésitez donc pas à lui poser toutes les questions que vous vous posez quant à la portée et aux conséquences de votre engagement.
Dès que les parties ont approuvé l'acte de vente, la propriété juridique est transférée du vendeur vers l'acheteur.

Bon à savoir : L'acte définitif de vente doit être paraphé sur chaque page et signé en bas du contrat par le vendeur et l'acheteur.

Avant de signer l'acte définitif de vente d'un bien immobilier ou d'un terrain, il convient de signer un compromis de vente.

Compromis de vente chez le notaire et achat immobilier : ce que dit la loi

Le compromis de vente, ou promesse synallagmatique de vente, est utilisé pour le

© 2023 LEGALPLACE SAS

projet d'achat d'un bien immobilier ou d'un terrain. Il s'agit d'un avant-contrat qui permet de fixer les conditions contractuelles de la conclusion de l'acte définitif de vente.

Attention ! Ne confondez pas, par abus de langage, compromis de vente et promesse de vente. Par promesse de vente, on entend promesse unilatérale de vente qui n'engage que le vendeur.

Dans un compromis de vente, les deux parties (vendeur et acheteur) sont engagés l'un envers l'autre : le vendeur doit livrer le bien déterminé et l'acheteur, payer le prix convenu.
Pour qu'un compromis de vente soit valable, il faut déterminer :

- la chose, c'est-à-dire décrire précisément le bien immobilier ou le terrain dont il est question dans les dispositions du compromis de vente ;
- le prix.

Le compromis de vente peut être rédigé entre particuliers en faisant appel à une agence immobilière ou non. Dans ce cas, il sera qualifié d'acte sous seing privé. Vous pouvez également faire appel à notaire. Le notaire étant un officier public, la convention prendra alors la valeur d'un acte authentique.

Bon à savoir : Lors de la signature d'un compromis de vente chez le notaire, il convient d'apporter des pièces justificatives obligatoires.

Le compromis de vente chez le notaire n'est donc nullement obligatoire. Toutefois, il peut offrir une sécurité juridique importante malgré les frais occasionnés.

Attention ! Même si le compromis de vente peut se rédiger par acte sous seing privé, la conclusion de l'acte définitif de vente doit se faire obligatoirement par acte authentique, c'est-à-dire en faisant appel à un notaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le compromis de vente prévoit, en principe, le versement d'une indemnité d'immobilisation, ou dépôt de garantie, que l'acquéreur potentiel verse au vendeur afin de renforcer le lien contractuel. Le dépôt de garantie permet également au vendeur de s'assurer de la solvabilité de son acheteur.
De surcroît, dans le compromis de vente, sont souvent consenties des conditions ou clauses suspensives permettant de retarder le transfert de propriété du bienimmobilier ou du terrain dont il est question. Les conditions suspensivescorrespondent généralement à l'obtention d'un prêt bancaire et/ou d'un permis deconstruire pour que l'acheteur puisse conclure l'acte définitif de vente.

Le compromis de vente rédigé chez le notaire présente l'avantage principal d'avoir des conseils juridiques personnalisés et adaptés à sa situation.

Bon à savoir : en tant qu'acheteur, vous disposez d'un délai de rétractation légal de dix jours. Les conditions de rétractation sont toutefois très restreintes pour le vendeur.

Vendeur ou acheteur : qui choisit le notaire lors d'un achat immobilier ?

Si vous avez convenu de signer le compromis de vente par acte authentique, il convient de décider comment vous allez choisir le notaire qui procèdera à la rédaction et à la conclusion de la promesse synallagmatique de vente.

Bon à savoir : il est possible de signer un compromis de vente sans acompte et le montant de l'acompte n'est pas encadré par la loi. Néanmoins, l'acompte pour le compromis de vente permet aux contractants de renforcer la conclusion du contrat. En outre, il est également gage de la solvabilité de l'acheteur.

Il est possible que l'acheteur et le vendeur s'entendent quant à la désignation du notaire. Dans ce cas, la question du choix du notaire ne se pose pas. Pensez tout de même à mentionner précisément l'identité du notaire dans les dispositions du compromis de vente afin d'éviter tout litige ultérieur.

Attention ! D'après l'article 1593 du Code Civil, c'est l'acheteur qui supporte seul les frais engagés par le notaire. Cependant, le vendeur peut concéder de les payer pour le compte de l'acheteur.

Le principe : l'acquéreur choisit le notaire pour

© 2023 LEGALPLACE SAS

l’achat immobilier

Comme vu précédemment, il revient à l’acheteur de régler les frais de notaire dans le cadre de la conclusion d’un compromis de vente par acte authentique. Il est donc logique que celui-ci décide du notaire en charge de la rédaction de la promesse.

Les exceptions où le vendeur peut également choisir le notaire lors de l’achat immobilier

Il n’existe aucune réglementation en ce qui concerne le choix du notaire pour un achat immobilier. C’est pourquoi, même s’il est d’usage que ce choix revient à l’acheteur puisqu’il supporte les émoluments du notaire, le vendeur peut toutefois s’y opposer et demander l’intervention de son propre notaire.

Bon à savoir : Si l’une ou l’autre des parties ne peut pas se déplacer pour signer le compromis de vente chez le notaire, il est possible de donner pouvoir à un tiers en rédigeant procuration compromis de vente.

Chez quel notaire signer le compromis de vente ?

Pour choisir le notaire qui s’occupera de la rédaction de votre compromis de vente, pensez à regarder :

- l’efficacité ;
- le conseil juridique ;
- la légitimité et la crédibilité ;
- la rapidité.

Attention ! Une fois que vous avez choisi le notaire et que celui-ci est en charge de votre dossier, il est difficile de s’en dessaisir même si vous n’en êtes pas satisfait. Portez donc une attention toute particulière au choix du notaire qui s’occupera de votre achat immobilier.

2 notaires pour 1 vente : est-ce possible ?

Dans certaines situations, en cas de désaccord notamment, il est également possible que deux notaires interviennent pour un seul achat immobilier. Mais rassurez-vous !

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans ce cas-là, le montant des frais à régler ne s'en voit pas affecté. En effet, comme les émoluments des notaires, c'est-à-dire leurs honoraires, sont très encadrés par la loi, les frais de notaire sont partagés entre les deux notaires. La rémunération de chaque notaire sera proportionnelle au travail accompli par chacun d'entre eux. L'acquéreur ne souffre donc pas de cette alternative.

Frais de notaire lors d'un achat immobilier : quel budget ?

Comme dit précédemment, les frais de notaire sont très encadrés par la loi. Ils ont d'ailleurs été fixés par le décret n°78-262 du 8 mars 1978, modifié ensuite par le décret n°2016-230 du 29 février 2016.

Les frais de notaire, dits aussi émoluments, sont donc uniques et ne dépendent pas du notaire choisi.

Attention ! Cette affirmation s'applique uniquement dans notre contexte d'achat immobilier. En effet, certains actes établis par les notaires ne sont pas soumis à une réglementation.

Les frais de notaire sont calculés en fonction de la valeur du bien. Dans un compromis de vente, les parties doivent déterminer la chose (le bien immobilier faisant l'objet d'une vente) et le prix. Les émoluments ne peuvent pas excéder 10% du prix de vente convenu entre les cocontractants. La somme ne peut pas non plus être inférieure à 90€.

© 2023 LEGALPLACE SAS