



Seul Le notaire est compétent pour rédiger un acte de vente immobilière.

Sûrement et pour longtemps

A quoi sert L'acte de vente ?

L'acte de vente constate le transfert de propriété d'un bien immobilier du vendeur à L'acheteur. Ce transfert est effectif à La date de La signature de L'acte. L'acte de vente est précédé d'un avant-contrat ou promesse de vente. Ce document fixe L'essentiel des modalités de la vente.

Que fait le notaire ?

Au niveau des conseils

- Il conseille les parties sur les modalités de L'opération. IL prend en compte les préoccupations de chacun pour finaliser L'opération dans l'intérêt de tous.
- IL informe Les acheteurs sur les précautions à prendre, notamment en cas d'achat à deux, sur Les conséquences de L'emprunt qu'ils sollicitent quant à leur endettement respectif; et sur les effets d'une éventuelle séparation ou de divorce.
- Il s'assure que les acheteurs ont une connaissance exacte du bien, et qu'ils achètent en toute connaissance de cause.

Au niveau juridique

- Le notaire rédige l'avant-contrat.
- II. s'assure que Le vendeur est bien le propriétaire du bien et qu'il a toute liberté de le vendre.
- Il veille au respect du délai de rétractation de l'acheteur après la signature de l'avant-contrat.
- IL vérifie les éventuelles contraintes de voisinage liées au bien (interdiction de bâtir sur un terrain, droit de passage pour des parcelles).
- Le recueil de toutes ces informations permet au notaire d'apporter une sécurité juridique à la transaction.
- Une fois signé l'acte de vente, le notaire fournit à l'acheteur une attestation pour procéder aux formalités nécessaires à son installation.
- IL remet le prix de vente au vendeur, une fois l'acte publié à la Conservation des hypothèques, après avoir ainsi constaté L'absence de toute hypothèque. Sinon, le notaire veille au paiement des créanciers.
- IL gère les transferts de fonds, Le paiement des formalités et des droits de mutation, et la remise du prix.

Au niveau administratif > Avant la vente :

- Il s'assure que le bien n'est pas hypothéqué. Ce peut être Le cas, si Le vendeur n'a pas totalement remboursé le prêt consenti pour L'achat.
- Il vérifie la conformité des données figurant à La Conservation des hypothèques avec celles du cadastre.
- IL procède à la purge des droits de préemption par La transmission aux collectivités concernées d'une DIA.
- IL recueille Les documents officiels (certificat d'urbanisme, d'alignement, de carrière, arrêtés divers, plan de prévention des risques technologiques ou naturels...).
- IL recueille les documents obligatoires pour La vente (document de mesurage pour les appartements vendus en copropriété) et ceux qui sont relatifs aux diagnostics (amiante, plomb, termites,...).
- IL recueille les documents relatifs à la copropriété pour les appartements (règlement de copropriété, PV d'AG) ou les logements situés dans des lotissements.
- Il effectue Le paiement du coût des diverses démarches auprès des administrations concernées.

> **Exemple** : Marc et Isabelle, pacsés, achètent un appartement de 102 000 €. Disposant d'économies, ils contractent un prêt sans garantie d'un montant de 40 000 € pour financer cette acquisition. Dans cet exemple, en dehors de toute autre formalité, Le coût global de cet acte sera de 7 627 euros TTC dont 1 931,60 euros pour L'office notarial.