



Acte de vente: mode d'emploi

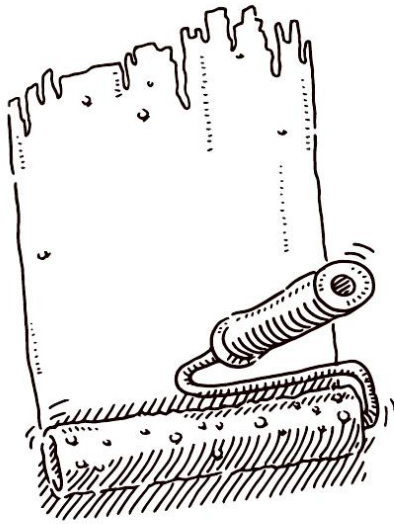
Une fois réunis les documents et financements nécessaires à la vente, les deux parties se retrouvent chez le notaire pour que le bien change de mains.

► Quel notaire choisir ?

Le choix est totalement libre. Cela peut être le notaire de famille, même si son étude est géographiquement éloignée du bien vendu. **Acheteur et vendeur ont même intérêt à mobiliser chacun leur notaire.** « Un seul rédiger l'acte, mais chacun veillera à l'équilibre du contrat pour son client », précise Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. Cela ne coûtera pas plus cher, car les deux notaires se partageront les émoluments fixés par l'État (lire page 69).

► Acheteur et vendeur doivent-ils se déplacer dans le même office notarial ?

Pas forcément. **Il est permis de signer l'acte de vente à distance.** Chacun peut se rendre chez un notaire différent, et partager le rendez-vous par visioconférence. La personne dans l'impossibilité d'assister à la vente peut aussi faire une procuration que lui préparera le notaire. Le clerc de notaire, par exemple, signera alors l'acte de vente à sa place.



► Charges de copropriété, travaux: quel décompte ?

Si le bien est en copropriété, le syndic aura remis au notaire l'état daté, indiquant toutes les sommes dues par le vendeur (charges non payées, etc.), pour qu'elles soient retenues sur le prix de vente. De même, **si des travaux dans l'immeuble ont été votés, ils sont en principe à la charge du vendeur**, alors que le syndic facturera, le moment venu, les appels de fonds au propriétaire qu'il connaît, et qui aura changé. « C'est pourquoi le vendeur doit les rembourser par avance à l'acquéreur le jour de la vente », rappelle Nathalie Couzigou-Suhas. Dernier point à régler: les syndicats appelant les charges en début de trimestre pour les trois mois à venir, l'ancien propriétaire a souvent payé d'avance des sommes qui incombent en réalité au nouveau. « Un décompte prorata temporis est donc effectué, pour savoir combien l'acheteur doit rembourser au vendeur », indique Nathalie Couzigou-Suhas.

BON À SAVOIR

L'assurance du logement que vous vendez

En tant que vendeur, vous devez faire assurer le bien jusqu'au jour de la vente pour être protégé en cas d'incendie, dégâts des eaux... Le notaire vous remettra une attestation à adresser à l'assureur pour résilier le contrat sans délai.

L'AVIS D'EXPERT



Yves
Gambart de
Lignières
Conseiller
en gestion
de patrimoine
indépendant

“Peu de placements d'attente sont rentables.”

— Si le vendeur a besoin de l'argent de la vente pour acheter rapidement un autre bien, il doit chercher un placement d'attente sans risque... qui ne rapportera presque rien. L'idéal est un bon fonds en euros d'assurance-vie... si elle est dépourvue de frais d'entrée et que l'assureur accepte des versements à 100 % sur ce support, ce qui est devenu très rare. Sinon, après avoir rempli livret A et livret de développement durable et solidaire (LDDS), la meilleure option afin de grappiller 0,05 % ou 0,10 %, est le livret bancaire fiscalisé (il peut accueillir des sommes importantes) ou un compte à terme, quand la banque en propose. En revanche, si le vendeur est prêt à investir son capital à long terme, il sera plus profitable de choisir des placements boursiers ou immobiliers, selon les risques qu'il est prêt à prendre et la composition de son patrimoine.

► Quels sont les frais d'acquisition ?

À la charge de l'acheteur, ils comprennent les émoluments du notaire et les droits d'enregistrement (un impôt sur les transactions immobilières). « Les émoluments, qui correspondent aux frais de rédaction d'acte, sont dégressifs selon le montant de la vente », précise Stéphane Vieille, notaire à Bourg-en-Bresse. **Pour un bien de 100 000 euros, ils avoisinent 2 000 euros, contre 8 500 euros pour un logement vendu 900 000 euros.** « Les droits d'enregistrement représentent, eux, 5,80 % du prix de vente dans l'ancien, et 0,70 % dans le neuf », précise ce notaire.

► Quand le vendeur reçoit-il l'argent de la vente ?

Le prix de vente est centralisé par le notaire, qui vire l'argent sur le compte du vendeur **généralement en quelques jours, le délai requis par le service de la publicité foncière pour enregistrer la transaction.** Quelques mois après la signature, le notaire enverra à l'acheteur et au vendeur un exemplaire de l'acte définitif.