



Vente en VEFA - Frais de notaire pris en charge par le promoteur

Par JeanMarcdu65

Bonjour. Alors qu'il était annoncé dans le contrat de réservation que les "frais" de notaire sont pris en charge par le promoteur en rappelant l'opération (prix 100 + en sus X pour les frais), le projet d'acte authentique mentionne toujours 100 dont X pour les frais !

Si j'ai bien compris il a fallu attendre la réception de l'acte définitif pour s'apercevoir que le promoteur ne fait aucun cadeau et me fait supporter les frais dans un prix global...

Cette pratique contradictoire a-t-elle été sanctionnée par les Tribunaux ? et quels arguments peut-on avancer pour que l'opération soit conforme à la réalité des volontés ?

Merci d'avance pour vos commentaires éclairés.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le contrat de réservation n'est pas conforme à l'acte authentique, il ne fallait pas le signer.

Consultez un avocat avec vos documents.

Par Rambotte

Bonjour.

Doit-on comprendre que c'est un investissement locatif dans le cadre d'une défiscalisation genre Pinel ou autre en vigueur à l'heure actuelle ?

Le prix d'acquisition au contrat de réservation est toujours surévalué par rapport à la valeur réelle du bien, en y ajoutant une estimation des frais de notaire, les intérêts intercalaires durant le différé d'amortissement en cas de prêt, et tout autre élément que le promoteur s'engage à rembourser, pour que le promoteur puisse vous rembourser les frais de notaire, les intérêts intercalaires, et ces autres éléments.

Vous achetez en fait un package de défiscalisation. Les commerciaux sont très bons pour vendre.

En revanche, le promoteur, ou l'intermédiaire de la société qui commercialise, ne devrait pas donner le détail du prix auquel le bien est vendu, il n'est pas censé présenter à l'acquéreur comment il calcule son prix de vente au contrat.

Au moins, vous êtes à peu près assuré de ne pas avoir d'imposition sur la plus-value lors de la revente, sauf si le bien prend une plus-value (par rapport à sa valeur réelle) supérieure à tout le surcoût intégré dans le prix d'achat.

Par JeanMarcdu65

Bonjour. Merci pour vos explication. Non ce n'est pas un achat Loi Pinel. Il s'agit d'une VEFA traditionnelle pour achat d'un appartement en montagne... Je n'ai pas encore signé l'acte authentique. J'ai reçu le projet et c'est là que j'ai vu que le promoteur, indiquait la décomposition du prix : prix HT+TVA+frais !... Pour un achat où conventionnellement les "frais" sont supportés par le Promoteur, je ne vois pas comment on peut contourner lesdits accords ?

Par yapasdequoi

Si le projet vous convient vous le signez, sinon vous ne signez pas.

Votre notaire devrait vous conseiller...

Par Rambotte

OK, ce n'est pas de la défiscalisation, mais peu importe.

la décomposition du prix : prix HT+TVA+frais !

Il faudrait voir le document précisément, mais je comprends que dans le contrat de réservation, il est mentionné un prix appelé prix de vente, qui sera donc celui mentionné à l'acte notarié, et que vous devrez payer, et il est décrit de quoi ce prix de vente est composé (la valeur HT du bien, la TVA et des frais). Par ailleurs, il s'engage à vous rembourser les frais.

C'est la même technique que dans les programmes de défiscalisation, sauf qu'il n'y a aucune décomposition du prix.

Votre notaire devrait vous conseiller...

Notaire du promoteur, on imagine ?

Par JeanMarcdu65

Merci pour votre intervention. Justement dans le contrat de réservation est indiqué : "un prix global TTC" et la mention "en sus de ce prix le réservataire supportera les frais et honoraires...etc..." Et paragraphe suivant "frais de notaire offerts"..

Donc pour moi c'est le prix TTC de l'acquisition qui doit être uniquement réglé !... C'est pour ça que je m'étonne dz voir dans le projet d'acte authentique que dans le prix TTC de l'appartement, il y a les frais inclus...

Oui.. notaire du promoteur !... mais j'ai demandé que mon notaire partage l'opération. En principe il devrait m'assister dans mes réflexions, mais voilà... entre notaires...

Par Rambotte

Si c'est écrit comme vous l'indiquez, alors effectivement, il y a matière à dire que le montant à dire qu'in fine, vous ne devez pas les frais de notaire.

Mais ils devraient sans doute être payés au notaire pour être remboursé par le promoteur. Car c'est le promoteur qui offre les frais, pas le notaire.

Faites comparer par votre notaire le contrat de réservation et le projet d'acte.