



Obligations du notaire pour la vente d'un bien immobilier

Par PMA58

Bonjour,

On a signé un acte de vente de nos biens le 26 aout 25, via une office NOTARIALE.

Malgré mes demandes, le décompte acquéreur ne nous a jamais été transmis par notre Notaire, ni avant ni après la signature de l'acte de vente.

Le notaire chargé de la vente, plus deux mois après la vente, ne nous a toujours pas communiqué le montant exact versé par l'acquéreur, il fait une rétention d'information et des fonds.

Il est à espérer que l'office NOTARIALE a fait le nécessaire auprès des impôts pour demander et régler la TF 2025 des biens vendus (dont on n'a pas reçu copie à ce jour).

Questions:

Lors d'une vente, le notaire des vendeurs n'a t-il pas l'obligation d'informer ses clients sur le décompte acquéreur avant la signature de l'acte de vente ?

Après la signature de l'acte de vente, le notaire des vendeurs n'a t-il pas l'obligation d'informer ses clients sur l'état du versement (avec les détails) des fonds par l'acquéreur ?

Une fois la vente des biens effectuée le notaire n'est il pas responsable du règlement des impôts fonciers liés aux biens vendus ?

Dans l'attente d'une réponse sur l'attitude à tenir face à ce notaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes le vendeur ?

L notaire vous a probablement donné une attestation, une avec le montant de la vente, et une sans le montant.

Ceci dans l'attente de la publication de l'acte au SPF.

Le notaire n'a aucune raison de vous remettre le décompte acquéreur puisque le montant qui vous revient est inscrit sur l'acte de vente.

Les frais de publication, les honoraires, etc sont à la charge de l'acquéreur, donc ne vous concernent pas.

Le notaire a demandé aux acquéreurs une provision, normalement un peu supérieure à l'estimation des frais, le décompte final sera connu après publication, comptez au moins 6 mois.

Le notaire devrait pouvoir vous verser le prix de vente dans les 48h de la signature. S'il ne le fait pas c'est qu'il y a une anomalie. Je ne sais pas deviner laquelle. Y a-t-il litige avec l'agence sur sa commission ?

Le notaire n'est en aucun cas chargé de payer la TF, sauf si vous lui avez confié cette mission spécifique ?

C'est celui qui est propriétaire au 1er janvier qui doit la payer, donc vous.

Vous n'avez pas reçu l'avis de taxe foncière ? Regardez sur votre espace personnel du site des impôts et vous saurez combien vous devez.

L'acte de vente prévoit un remboursement de la part des acquéreurs, soit estimé, soit réel sur la base de l'avis. Relisez bien le texte de l'acte.

Par CLipper

Bonsoir PMA,

Juste une question:
Le bien était-il en indivision ?

Bien sûr, 2 mois après signature acte authentique, ne pas avoir des nouvelles du notaire, c'est étrange.

Vous l'avez eu en ligne depuis la rentrée ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Je confirme la réponse de yapasdequoi.

Le décompte acquéreur ne vous concerne pas. Il est normal que vous n'ayez rien reçu du notaire à ce sujet.

Le notaire ne s'occupe pas de la taxe foncière. Les avis d'imposition ont été adressés fin août. Vous devriez l'avoir reçu. Vous pouvez interroger le centre des impôts. Si vous avez ouvert un compte, vous pouvez le consulter sur le site impots.gouv.fr.

Généralement les actes de vente contiennent une clause de remboursement d'un prorata de la taxe foncière par l'acquéreur. Il appartient alors au vendeur de demander le remboursement de ce prorata à l'acquéreur. Mais cela a peut-être été réglé le jour de la signature chez le notaire.

Après la signature, le vendeur n'a généralement plus rien à attendre du notaire si ce n'est le prix de vente. Comme vous ne parlez pas du prix de la vente, je suppose que vous l'avez perçu.

Par CLipper

Citation PMA:

""le notaire chargé de la vente, plus deux mois après la vente, ne nous a toujours pas communiqué le montant exact versé par l'acquéreur, il fait une rétention d'information et des fonds.

Le prix de la vente vous a-t-il été versé ?

Où attendez-vous seulement le versement au prorata de la taxe foncière due par les acquéreurs ?

Fin août, c'est un peu juste pour connaître le montant exact de la TF de l'année, le notaire a peut-être préféré attendre le montant réel de 2025..

Aviez-vous reçu la TF au moment de la vente ?

La lui avez-vous adressée pour qu'il calcule le réel montant dû par les acquéreurs (si pas estimé pour l'acte)?

Par LaChaumerande

Bonjour

Je confirme les réponses de yapasdequoi et de Nihilscio.

Et pour le dire autrement, le prorata tempore de la TF est calculé à partir du dernier avis de TF connu.

Si la signature de l'acte authentique a lieu par exemple au printemps 2025, on calcule à partir de la TF 2024. Si elle a lieu en décembre 2025, on calcule à partir de la TF 2025.

Le prorata est versé, généralement, en même temps que le prix de la vente.

Donc

Une fois la vente des biens effectuée le notaire n'est-il pas responsable du règlement des impôts fonciers liés aux biens vendus ?

Non. Le notaire n'est responsable que du calcul, que peuvent vérifier le vendeur et l'acquéreur.

Par PMA58

Je remercie vivement les intervenants qui semblent bien connaître les obligations du notaire, car même les avocats que j'ai ont du mal à voir leurs obligations dans cette affaire.

Nous sommes 4 indivisaires (les vendeurs), il n'y a aucun litige sur les commissions commerciales.

yapasdequoi indique : « Le notaire n'a aucune raison de vous remettre le décompte acquéreur puisque le montant qui vous revient est inscrit sur l'acte de vente »

Je ne suis pas d'accord, voici pourquoi :

Le décompte acquéreur est élaboré à partir : des « États datés » fournis par le syndic de copropriété, des taxes foncières antérieurement appelées et des loyers versés dans le dernier mois de la vente.

Donc, il répertorie des montants à rembourser (ADF, TF, avances au syndic) ou à encaisser (loyer, caution, etc...) par l'acquéreur au prorata temporis en fonction de la date de la vente.

Il précise donc et surtout certifie la soulte (positive ou négative) que devra payer ou encaisser l'acquéreur.

Or pour calculer le montant qui restera aux vendeurs, il faut être sûr de ce que l'acquéreur versera en plus ou en moins.

A partir de cette information et avec un extrait du compte séquestre un mois après la vente (qui détaille les émoluments du notaire pour la vente) on peut calculer ce qui va rester après la vente, même s'il manque d'autres frais, on aura un seuil maximum d'encaissement par les vendeurs.

Donc dans une logique de transparence le décompte acquéreur devrait être fourni par le notaire aux vendeurs avant la signature de l'acte de vente, car il impacte sur ce qu'ils vont toucher et il leurs permet de faire eux-mêmes ces calculs.

Si ce n'est pas une obligation du notaire cela devrait l'être, à savoir qu'il devrait fournir à ses clients (vendeurs) tout document qui impacte le montant réel que devra leur verser l'acquéreur.

Questions : qu'en pensez-vous ? Le notaire ne doit-il pas une information complète à ses clients ?

Le notaire, plus de 2 mois après la vente, ne nous a toujours pas indiqué si l'acquéreur avait versé les fonds et combien.

Question : le notaire a-t'il le droit de ne pas informer ses clients sur les montants versés par l'acquéreur ?

Pour la taxe foncière, le notaire ne nous a jamais indiqué que c'était à nous de la lui fournir, car j'aurais fait le nécessaire auprès des impôts depuis longtemps.

Donc j'ai été mieux informé sur ce point par votre site que par le notaire lui-même et mes propres avocats.

Donc merci à CLipper.

Je souhaite aborder un autre aspect de la vente qui devrait intéresser fortement les lecteurs de votre forum qui vendent un ou achètent un bien en copropriété.

Ce sont les « appels de fonds pour travaux votés mais non appelés »

Si après la signature du compromis de vente et avant la signature de l'acte de vente il y a une AG du syndic de copropriété, il faut impérativement faire un pouvoir à l'acquéreur afin qu'il puisse assister à votre place à cette AG, sinon tous les appels de fonds pour travaux votés (style ITE) à cet AG seront à la charge du vendeur.

Notre notaire s'est bien gardé de nous le signaler.

Question : est-ce que notaire n'aurait pas du nous informer de cet aspect ?

Dans notre cas le notaire avait calculé le montant des appels de fonds pour travaux votés mais non appelés pour

1.804?,

Ce montant était indiqué dans le projet de l'acte de vente envoyé le jeudi 21/08 pour une signature le lundi 25/08, j'avais zappé cette info lors de la lecture.

Le 10/09, j'ai reçu un mail du notaire pour nous demander si on était d'accord pour payer cette somme au syndic, je me suis demandé pourquoi, puisque le montant était indiqué dans l'acte que tout le monde avait signé.

En reprenant les états datés, je me suis aperçu que le montant indiqué par le notaire pour les appels de fonds pour travaux votés non appelés était erroné, il était de 1.443? (et non pas de 1.804?), je l'ai signalé au notaire ainsi qu'au syndic.

Le syndic m'a confirmé, par écrit ainsi qu'au notaire que le montant exact était de 1.443?.

Toutefois fin octobre (soit plus de 2 mois après la vente) le syndic n'était toujours payé des 1.443?.

Le syndic a relancé le notaire sur ce paiement, il leur a alors indiqué par téléphone bien sûr, que tous les indivisaires n'avaient pas donné leur consentement pour payer la somme réclamée de 1.443?, alors qu'une somme de 1.804? avait été actée et signée par tout le monde.

Donc le notaire a fait une erreur dans la rédaction de l'acte de vente, et nous demande valider cette erreur avant de payer le syndic.

Questions :

Quel est la responsabilité du notaire dans cette situation ?

Quand un notaire fait une erreur dans un acte, comment doit il la rectifier ?

Que faire dans une telle situation ?

Par yapasdequoi

Donc dans une logique de transparence le décompte acquéreur devrait être fourni par le notaire aux vendeurs avant la signature de l'acte de vente, car il impacte sur ce qu'ils vont toucher et il leurs permet de faire eux-mêmes ces calculs. Dans un souci de transparence : peut être, mais il n'y a pas d'obligation légale.

Comme vous êtes plusieurs vendeurs, le notaire doit vous remettre un calcul prévisionnel du partage du prix de vente entre vous. Que vous devez TOUS approuver pour recevoir votre quote-part.

Si une seule signature manque, le notaire conserve les fonds.

C'est ce qui explique sans doute le délai que vous subissez.

Si après la signature du compromis de vente et avant la signature de l'acte de vente il y a une AG du syndic de copropriété, il faut impérativement faire un pouvoir à l'acquéreur afin qu'il puisse assister à votre place à cette AG, sinon tous les appels de fonds pour travaux votés (style ITE) à cet AG seront à la charge du vendeur.

Notre notaire s'est bien gardé de nous le signaler.

C'est écrit dans le compromis ... que vous n'avez peut-être pas lu ?

le syndic n'était toujours payé des 1.443?.

Donc le notaire a fait une erreur dans la rédaction de l'acte de vente, et nous demande valider cette erreur avant de payer le syndic.

Le notaire ne peut verser cette somme qu'avec l'accord de tous les indivisaires. il semble qu'il manque une signature ici aussi. Faites le ménage entre vous avant de vous énerver contre le notaire.

Et le syndic tant qu'il n'est pas payé peut faire opposition "article 20" à ce que le prix de vente vous soit remis. Ici aussi c'est une explication plausible du délai.

Par Nihilscio

Le décompte acquéreur est le justificatif des frais dus au notaire. Ces frais, sauf clause contraire, incombent en totalité à l'acquéreur et ne concernent donc pas le vendeur.

Ce dont vous faites état est la répartition de ce qui est dû au syndicat des copropriétaires. C'est une question à régler

entre le vendeur et l'acquéreur et, éventuellement, le syndic. Le notaire ne s'en occupe pas.

La taxe foncière est due par celui qui était propriétaire le 1er janvier. Il est d'usage lors de la vente d'un immeuble que l'acheteur rembourse au vendeur une part de la taxe foncière en fonction de la date de la vente. Très souvent ce remboursement se fait au moment même de la vente. Lorsque le montant de la taxe foncière n'est pas encore connu est pris en compte le montant de la taxe de l'année précédente et les parties conviennent d'en rester là.

Le notaire aurait peut-être dû vous conseiller de donner pouvoir pour assister à l'assemblée générale des copropriétaires. L'acquéreur, qui paiera les travaux décidés au cours de cette assemblée, pourrait vous reprocher de l'avoir tenu à l'écart d'une prise de décision qui n'a d'intérêt que pour lui. On ne peut en dire plus. On ne peut affirmer qu'un tel cas le coût des travaux voté est systématiquement à la charge du vendeur.

Je ne comprend pas pourquoi le syndic s'est adressé au notaire. Quelle est la date d'exigibilité des fonds en question ?

Par yapasdequoi

Ayant vendu plusieurs biens en copropriété, le compromis contenait à chaque fois une clause imposant de donner procuration aux acquéreurs faute de quoi d'être redevable des travaux votés.

Tant que la mutation n'est pas notifiée au syndic, il continue à imputer les appels de fonds au copropriétaires qu'il connaît (et en cas de décès, c'est vraisemblablement au notaire de la succession). C'est après la date de la vente qu'il peut imputer les appels de fonds aux nouveaux propriétaires.

Pour info voici l'article 20-I qui peut expliquer aussi pourquoi le syndic s'est adressé au notaire :

Article 20

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 55

I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 19-1.

Par Pierrepauljean

bonjour

il appartient au vendeur (ici des indivisaires) de vérifier les dates et montants inscrits sur l'état daté avant de signer l'acte de vente.... ce que de nombreux vendeurs omettent de faire
il est recommandé de se faire transmettre cet état daté quelques jours avant la date de signature chez le notaire
en cas de pluralité de vendeurs , chacun doit donner son accord

concernant une AG ayant lieu entre la date de l'avant contrat et celle de l'acte définitif, il devait être prévu les éléments d'informations dans l'avant contrat : l'aviez vous bien relu ?

concernant la TF, la coutume prévoit qu'il est fait un calcul prorata temporis le jour de la vente et l'acheteur en remet le règlement aux vendeurs "hors la vue du notaire"