

Quels sont les rôles du notaire ?

Commentaire article publié le 29/09/2020, vu 287 fois, Auteur : [Droit à la justice](#)

Lorsque je me charge des transactions immobilières, les vendeurs me demandent souvent quel est le rôle du notaire dans ce processus. Le notaire représente un officier public mandaté par le service de la justice. decrytage

Quels sont les rôles du notaire ?

Lorsque je me charge des transactions immobilières, les vendeurs me demandent souvent quel est le rôle du notaire dans ce processus. Le notaire représente un officier public mandaté par le service de la justice. Il représente donc l'État lors de cette transaction immobilière.

Le rôle du notaire est de vous conseiller en matière de droit et d'actes divers. Exerçant en profession libérale, sa mission est avant tout d'accompagner. Sa présence est requise au moment de la signature de l'acte de vente mais quel est exactement son rôle ?

Un rôle de conseil avant tout

Avant même de penser à la rédaction et à la validation des actes, le notaire est présent pour vous conseiller dans les domaines suivants :

- droit immobilier
- droit de la famille
- droit commercial
- droit fiscal

De plus, cet officier public pourra également vous apporter son aide précieuse en matière de transactions immobilières et de successions.

Le notaire est également présent pour trouver une solution dans des situations familiales conflictuelles. L'objectif est de trouver une solution équitable.

Découvrez en cliquant sur le lien suivant [d'autres informations sur les rôles du notaire](#).

La rédaction de l'acte authentique

Pour la signature du compromis de vente, la présence du notaire est facultative. Vous pouvez réaliser cette opération avec une agence immobilière. Lorsque la vente s'effectue de particulier à

particulier, vous n'êtes pas obligé de passer par un notaire.

Toutefois, je vous conseille vivement de faire appel à un notaire pour éviter toute erreur dans la rédaction de cet avant-contrat. Son rôle est de protéger les deux parties. Compte tenu des enjeux d'une transaction immobilière, il est moins risqué de passer par un officier public.

Si vous décidez de vous passer du notaire pour la signature du compromis, vous ne pourrez pas vous en passer pour l'acte authentique. C'est à cette occasion qu'il vous remettra votre titre de propriété.

Le rôle du notaire entre le compromis et l'acte authentique

Entre ces deux démarches, [les missions du notaire](#) sont diverses et variées. Voici une liste non exhaustive de ses attributions :

- Il vérifie l'identité des deux parties et s'assure qu'elles sont en mesure de finaliser le contrat
- Il s'assure que le bien ne fasse pas l'objet d'une hypothèque
- Il demande un CU à la mairie pour vérifier l'absence de servitudes publiques
- Lorsqu'il s'agit d'une vente en copropriété, il effectue la demande préalable du pré-état daté
- Il vérifie que le bien immobilier correspond bien à la réalité au niveau administratif
- Il purge les droits de préemption (Safer, commune, etc)
- Il vérifie la présence des propriétaires pour vendre
- Il étudie les diagnostics immobiliers pour s'assurer de leur validité
- Mais surtout il vous conseille sur toute la partie juridique

Le rôle du notaire après l'acte authentique

Le notaire collecte les taxes

Lorsque vous réalisez une transaction immobilière, des frais de notaire sont à régler. Ils correspondent à des taxes et des droits d'enregistrement afin de les reverser à l'administration.

Il se charge de la publicité foncière

Au moment de la signature de l'acte de vente, seule une attestation vous est remise. Pour obtenir l'acte de propriété, le notaire doit tout d'abord publier cet acte par la conservation des hypothèques.

Le notaire conserve les actes

Cet officier public doit conserver tous les actes pendant 75 ans. Votre acte de vente ne fera donc pas exception.

Il verse la taxe plus-value immobilière

Lorsque vous vendez un bien immobilier, vous devez régler la taxe sur la plus-value. Le rôle du

notaire consiste à s'occuper de cette formalité. Il la prélève directement sur le prix de vente et verse cette taxe à l'État.

Conclusion : combien coûte un notaire ?

Si les notaires semblent bien souvent profiter des ventes, il faut remettre les pendules à l'heure. Ils ne sont pas à plaindre mais les frais de notaire ne leur sont pas directement attribués.

Si cet officier public collecte les taxes pour les transmettre à l'État. Sur les 8 % dans l'ancien et 3 % dans le neuf, la somme récupérée sert principalement à cette fin. Les taxes correspondent à 5,8 % de ce montant. Si ces frais sont énormes pour une transaction immobilière, le notaire n'en touche donc qu'une infime partie.

Sachez toutefois qu'il est possible de faire baisser ces frais de notaire grâce à des astuces que je vous propose dans un autre article.