



Le notaire est-il obligatoire pour acheter un appartement ?

Conseils pratiques publié le 02/09/2020, vu 2264 fois, Auteur : [OprixFixe juridique](#)

Le notaire n'est pas obligatoire pour acheter un bien. La signature peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. La vente peut donc être réalisée par acte authentique devant notaire ou par acte sous seing privé.

Après la signature d'une [offre d'achat](#), il est normal de s'interroger sur la suite du déroulement d'une transaction. Vais-je devoir signer un compromis de vente ou une promesse de vente ? Est-il obligatoire de le signer chez le notaire ? La vente est-elle officielle si je ne passe pas par un notaire ? Notre expert fait le tour de la question pour que plus rien ne puisse vous échapper en société.

Le notaire dans une vente est obligatoire pour la signature de l'acte de vente. En fonction du type d'acte, il n'est pas obligatoire de signer le contrat chez le notaire.

Quelles sont les conditions où le notaire n'est pas obligatoire ?

La vente immobilière pour qu'elle soit réputée conforme doit engager le propriétaire vendeur sur la forme et le prix de l'immeuble. L'engagement se fait en deux étapes, l'avant contrat puis le contrat de vente (acte définitif). Les contrats immobiliers peuvent se faire de manière authentique chez le [notaire](#) ou sous seing privé (entre particuliers). Au sens de la loi : "une vente est réputée conforme dès lors qu'une convention est engageante pour laquelle un vendeur s'engage à vendre et un acheteur à payer".

Même si une vente est réputée parfaite à partir du moment où il y a un accord sur la chose et le prix, l'article 1317 du Code civil prévoit que l'acte authentique est : "celui qui a été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises". Alors qu'un [acte sous seing privé](#) n'est pas forcément authentique.

En d'autres termes, il est possible de signer un avant contrat lors sa transaction immobilière de manière authentique ou non authentique. Ce qui revient à dire qu'il est possible de signer un acte en se passant du notaire. Tel est le cas de la signature d'une [promesse unilatérale de vente](#) ou d'un [compromis de vente](#) ou encore d'une [offre d'achat au prix de l'annonce](#).

Le notaire, doit-il toujours intervenir dans une vente ?

Il n'est pas interdit à un propriétaire de vendre ou d'acheter un logement par acte sous seing privé. Cependant, il faut faire attention à ce que dit la loi. L'article 1322 du Code civil dispose que : "l'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a, entre

ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayants cause, la même foi que l'[acte authentique de vente](#)".

C'est-à-dire que l'acte sous seing privé peut être légalement dénoncé par les parties ainsi qu'à leurs héritiers s'ils le souhaitent. L'acte sous seing privé est donc opposable sur le fond à l'acte authentique selon l'[article 1319 du Code civil](#) : "fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants cause". L'acte authentique signé devant un notaire ne peut pas être contesté par les ayants droits et les héritiers ou autre.

En effet, le notaire dans le cadre d'une transaction procédera à la parution de la vente auprès du service de la publicité foncière. Dès lors que la publicité est parue, il ne sera plus possible de s'opposer à la vente et donc valide définitivement la passation du [titre de propriété](#).

L'appel à un notaire est indispensable

Pour conclure, il est possible de se passer du notaire pour [vendre un appartement ou une maison](#). Cependant, le passage chez le notaire est un gage certain et irréfutable de vente et donc par extrapolation il n'est pas vraiment possible de se passer du notaire pour vendre un bien immobilier. Si vous n'avez pas le temps de vous rendre chez le notaire opté pour une [procuration de vente](#).

Le saviez-vous ? Les [frais de négociation](#) à la signature d'une transaction représentent environ 1,5 % de frais globales notariées. Le reste des couts représente les taxes à destination du Trésor Public.