



achat maison neuve jamais habitée

Par **Elavidos**, le **26/01/2019** à **14:23**

bonjour,

j'achète une maison neuve jamais habitée et dois signer prochainement. pouvez me dire combien coûte les frais notariés dans son ensemble (taxes, impôts...) sachant que je l'achète comptant. il me semble que l'on ait exempté aussi pendant 2 ans de la taxe foncière.

2ème renseignement. le vendeur a donné au notaire l'adresse du bien que je dois lui acheter en tant que son habitation principale alors que la maison est vide et pas tout a fait terminée et qu'il habite a 60km.

Ma question Est ce que les frais sont les mêmes sur une maison neuve non habitée que sur une maison neuve "dite" habitée puis vendue ?

Merci de votre réponse

Cordialement

Par **nan44**, le **26/01/2019** à **21:10**

Bonsoir,

Pour répondre à vos questions, sous réserve de plus de précisions concernant votre acquisition :

- concernant la taxe foncière, il existe effectivement une potentielle exonération pendant 2 ans concernant les nouvelles constructions. Voyez ce point avec le notaire et le vendeur

- concernant le fait que le vendeur indique qu'il habite dans le bien vendu : à mon avis c'est pour qu'il puisse bénéficier de l'exonération concernant les plus-values

- concernant les frais : ils ne dépendent pas que de la nature de neuf ou pas neuf mais aussi de la qualité de votre vendeur. Si votre vendeur est un particulier comme cela semble le cas de ce que je comprends, la vente ne devrait pas bénéficier du taux réduit mais être soumise au taux plein comme l'a fait le notaire.

Cordialement

Par **beatles**, le **26/01/2019** à **23:21**

Re bonsoir,

Il serait plus correct avant d'opérer des suppressions, ou d'évoquer une soi-disant plus value pour justifier la magouille, de prendre connaissance de ce lien (<https://actufinance.fr/actu/residence-principale-6965230.html>) et de la décision du Conseil d'Etat qui en est l'objet (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00003>).

Résidence principale : foutaise !

En revanche l'immeuble est neuf et doit bénéficier de frais dit de notaire réduits grâce à la loi MACRON.

Donc le notaire qui a obligation de suivre l'évolution du droit, dont la jurisprudence (publiée ce qui est le cas) est une des principales sources, avantagerait illégalement un client par rapport à un autre en plus de toucher des frais indus.

Pour la partialité un tel comportement est constamment sanctionné par la Cour de cassation ; pour la gloutonnerie, qui est de la concussion (article 432-10 du Code pénal), cela correspondrait à un acte illégal interdit par le règlement national du Conseil Supérieur du Notariat, et, de faire passer son intérêt avant celui du client est pareillement interdit.

J'ajouterai qu'un notaire prête deux fois serment (TGI et devant sa compagnie) en ses termes : ***Je jure de loyalement remplir mes fonctions avec exactitude et probité et d'observer en tout les devoirs qu'elles m'imposent*** (article 57 du décret n° 73-609).

Sachant qu'un notaire est un commerçant puisque la tarification est fixée par le Code du commerce (partie arrêtés : chapitre Ier du titre IV bis du livre IV section 3) je vous livre la définition de **margoulin** : ***Commerçant, homme d'affaires peu scrupuleux...***

En précisant que ce cas, encouragé par certains officiers ministériels, est très loin d'être isolé, je vous laisse conclure à propos de l'exactitude et de la probité.

Cdt.