



Droit de notaire dans l'ancien achat sur plan

Par **Camille08**, le **07/07/2018** à **20:20**

Bonjour,

je suis sur le point de me porter acquéreur d'un appartement qui n'est pas encore sorti de terre. Pour l'instant, seul le terrassement du terrain a été fait, et l'immeuble n'existe pas. Comme je n'achète pas au promoteur, mais à une personne qui a déjà acheté ce futur appartement, et qui le revend, on me dit que je devrai régler des frais de notaire dans l'ancien, alors que l'appartement n'est pas existant?

Pourriez-vous me confirmer cette information qui me semble absurde?

Merci par avance,

Cordialement,

Camille

Par **Visiteur**, le **08/07/2018** à **12:14**

Bjr,

Cela dépend du stade ou en était la vente, les actes notariés ont-ils été régularisés ?

Si oui, trop tard pour un cession de contrat.

Si non, voir avec promoteur pour substitution d'acquéreur.

À quel stade des appels de fonds en est le programme ?

Par **Camille08**, le **21/07/2018** à **11:49**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

L'achat a été effectué il y a longtemps, les actes notariés sont régularisés. En effet, l'appartement aurait dû être livré en juin 2018, mais des problèmes de terrain ont fortement retardé sa mise en construction.

L'agent immobilier me dit qu'à ce jour le vendeur a versé 37500€, et que le détail sera dans le compromis.

Je pense que cela correspond à 20%, soit le premier versement.

Qu'en pensez-vous?

Merci par avance pour votre retour.

Par **Visiteur**, le **21/07/2018** à **19:02**

Bonjour,

Assurez vous bien que la majorité des appartements sont vendus et que l'immeuble sera effectivement construit.

Par **nan44**, le **29/07/2018** à **16:49**

Bonjour,

Si votre question porte sur les frais et droits à payer pour l'achat d'un futur appartement sur plan d'un particulier après sa propre acquisition d'un promoteur, ce qui semble le cas, a priori:

- concernant la TVA: si votre vendeur est un particulier non assujetti à la TVA alors votre acquisition ne devrait pas être soumise à la TVA

- concernant les droits d'enregistrement: le tarif devrait être celui de l'ancien car le régime du neuf ne s'applique que si la vente est soumise à TVA

Concernant la nature de l'acte, si les travaux sont en cours alors ce devrait être une cession de contrat de VEFA et si les travaux sont achevés une vente classique.

Au delà de la question des frais et droits à payer et de la nature de l'acte, la problématique plus importante est celle de l'opération immobilière en elle même. si l'appartement devait être livré en juin 2018 et qu'à ce jour (juillet 2018) seulement le terrassement a été effectué, il faut vraiment se renseigner à quoi est dû ce retard. Essayez de vous renseigner sur ce programme (taux de vente...), garanties du promoteur initial concernant la construction....