
Le rôle du notaire après la signature

Publié le 22/10/2018



Quelles sont les formalités postérieures à la signature de l'acte de vente définitif

La remise des clefs

Si le bien est vendu libre, le vendeur a pour obligation principale de délivrer le bien à l'acquéreur, par exemple lui remettre les clefs et libérer les lieux afin de lui permettre d'en prendre possession. La délivrance correspond à l'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur, le plus souvent à date de la signature de l'acte de vente. Le notaire s'assure de l'effectivité de la remise lors de la signature.

Amiablement, une jouissance anticipée (l'acquéreur dispose du bien avant le jour de la signature de l'acte d'acquisition) ou une jouissance différée (le vendeur reste dans le bien immobilier après la vente) est possible. Des modalités sont à prévoir dans l'acte de vente pour une sécurité juridique optimisée.

La publication au service de la publicité foncière

La publication de la vente est une formalité essentielle accomplie par le notaire dans un délai maximum d'un mois après la signature. Elle informe officiellement de l'existence de la vente.

Par conséquent, une fois la vente publiée, aucune garantie (hypothèque....) ne peut plus être inscrite sur le bien vendu au nom du précédent propriétaire.

A l'occasion de cette formalité, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière sont acquittés ainsi que l'impôt de plus-value de la vente. Le cas échéant, les garanties demandées à l'occasion de la vente (privilège du vendeur ou du prêteur de deniers) sont inscrites.

Les notifications au syndic

Lorsque la vente porte sur un lot de copropriété, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois attestant qu'il ne doit aucune somme au syndicat des copropriétaires, le notaire doit donner avis de la mutation au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de 15 jours à compter de la vente.

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 3 mois après constitution par le syndic d'une opposition régulière, le notaire lui verse les sommes réclamées, sauf contestation devant un tribunal.

Cette disposition s'applique depuis le 27 mars 2014 à l'exception des opérations en cours dès lors qu'une date a été fixée pour la

régularisation de la vente par acte authentique notamment en présence d'un avant-contrat afin d'assurer la stabilité contractuelle.

Par ailleurs, lors de tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire doit aviser le syndic afin que la vente lui soit opposable. L'acquéreur est alors considéré comme le nouveau copropriétaire.

Les notifications de la vente aux compagnies d'assurance

Lorsque le prix est payé au moyen d'un prêt, une notification de la vente est effectuée à la compagnie d'assurance de l'acquéreur et du syndicat des copropriétaires. En effet, le code des assurances accorde aux créanciers bénéficiant d'un privilège ou d'une hypothèque le droit de percevoir les indemnités dues par l'assureur en cas de sinistre. L'assureur non informé de l'existence du créancier privilégié, et donc de bonne foi, pourrait valablement effectuer le paiement de l'indemnité entre les mains de l'acquéreur. Notifier la vente aux compagnies d'assurance permet d'éviter ce risque et conforte la protection du créancier.

La remise du titre à l'acquéreur

Le notaire adresse à l'acquéreur son titre de propriété mentionnant la publicité au service de publicité foncière, et le relevé de compte définitif. Le délai de cette remise dépend de l'encombrement du service de publicité foncière concerné.

(C) Photo : Fotolia