

Acquisition: doit-on passer par un notaire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Laure Meyer
Avocate, CGI
Conseils



Question de Christian G., à Lancy: «Je souhaite acquérir un appartement en PPE. Suis-je contraint de passer par un notaire? Qui de l'acheteur ou du vendeur doit le choisir et payer ses honoraires et frais?»

La loi impose que chaque transaction immobilière soit faite en la forme authentique. En effet, en droit suisse, on ne peut s'engager valablement à acheter ou à vendre un bien immobilier sans que cela soit prévu sous la forme authentique.

Un acte pour lequel la forme authentique est requise par la loi et qui serait fait sous seing privé est nul. À Genève, cela signifie que l'acte doit être instrumenté par un notaire. Il agit en qualité d'officier public, nommé par l'État, mais il n'est toutefois pas un agent de l'État.

C'est ainsi le notaire qui va, notamment, établir les contrats visant un transfert immobilier ou la constitution de gages immobiliers. C'est aussi par lui que vont transiter les fonds, donnant de ce fait plus de sécurité au transfert. Le notaire devra aussi s'assurer du paiement des impôts et souvent du salaire du courtier qu'il reversera en principe directement à l'ayant droit. Le rôle du notaire est aussi d'accompagner les parties dans le processus du transfert immobilier. Il ne faut donc pas hésiter à lui demander conseil ou des explications afin de bien comprendre l'acte que vous allez signer.

En règle générale, le choix du notaire appartient à l'acheteur. C'est aussi à lui qu'incombe le paiement des frais et honoraires (d'environ 4% du prix de

vente), sauf si un accord contraire est trouvé entre les parties. Ces frais sont composés des impôts et des taxes prélevés par le notaire (droits d'enregistrement, timbres fiscaux, etc.), des émoluments, c'est-à-dire des sommes perçues pour la constitution des différents actes par le notaire (déterminés en fonction du montant de la transaction), des frais du Registre foncier et de frais divers. A noter que, pour l'acquisition d'un bien de moins de 1 165 877 francs (chiffre qui sera actualisé d'ici peu pour 2018), pour sa résidence principale, grâce à Casatex (initiative lancée par la CGI), les droits d'enregistrement sur les transferts immobiliers et sur la création de cédulas hypothécaires sont considérablement réduits.

Notre lecteur sera donc contraint de passer par le biais d'un notaire pour acheter son appartement. En principe, il devrait pouvoir le choisir et devra, par contre, en assumer les frais.