

A NOUMEA, le 1<sup>er</sup> avril 2020

***Le Notaire + vous protège + vous accompagne à chaque période importante de votre vie***

### **Le notaire au cœur de la vente immobilière**

Le notaire est un juriste de haut niveau (Bac + 7 minimum) mais surtout un officier public, ce qui signifie qu'il agit au nom du gouvernement, que l'exercice de sa profession est très réglementé et contrôlé afin d'assurer aux citoyens la plus large protection. Le notaire participe ainsi activement par ses conseils et ses actes à l'œuvre de justice en sécurisant les opérations de la vie familiale et des affaires, pour permettre d'éviter les conflits à venir. L'acte authentique est celui qui ne peut être contesté.

Dans la vente immobilière, le rôle du notaire est de passer en revue toutes les questions juridiques. Il vérifie le respect de l'ensemble des règles s'imposant à la vente et aux formalités nécessaires à sa concrétisation. Il faut que l'acheteur soit dans les meilleures conditions de sécurité juridique.

Le notaire doit à ses clients l'information la plus complète sur les conséquences et risques de leurs engagements. Il doit les renseignements et conseils adaptés pour permettre aux clients de s'engager en toute connaissance de cause.

Le notaire va d'abord vérifier que le vendeur est bien le propriétaire du bien immobilier et qu'il a la capacité de vendre au regard des règles :

- du droit des sociétés et des dispositions statutaires,
- des procédures collectives,
- de la domanialité publique,
- des régimes matrimoniaux et des successions,
- des personnes protégées (incapables/mineurs),
- d'urbanisme et de divisions foncières,
- de l'indivision, du démembrement de propriété,
- de la lésion,
- et de toutes dispositions restrictives : interdiction d'aliéner - droit de préférence et de préemption, etc

Le notaire est là pour garantir la propriété. Il s'assure également du consentement éclairé, réel et juridiquement valable du vendeur et de l'acquéreur.

S.C.P BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD - Notaires associés

#### **ÉTUDE DE NOUMÉA**

Le Rougemont  
85 rue de l'Anse Vata  
BP 9175 - 98807 Nouméa Sud  
Tél. (687) 27 49 42 - Fax. (687) 28 36 10

#### **ÉTUDE DE KONÉ**

Immeuble Lapita (OPT)  
BP 693 - 98860 Koné  
Contact sur place  
Tél./Fax. (687) 47 32 11



Le notaire vérifie que le dossier de construction et d'assurance construction est conforme. Il va analyser le titre de propriété, le règlement de copropriété, le cahier des charges du lotissement, la situation locative (si l'immeuble est loué, il analyse le bail et, le cas échéant, la régularité du congés donné au locataire), l'état des inscriptions hypothécaires, les droits de préemption et de préférences, la note de renseignements du syndic et les procès-verbaux des assemblées générales, les limites avec les lots voisins avec d'éventuels empiètements, la situation du terrain au regard des règles d'urbanisme et de pollution (ICPE), la superficie (Loi Carrez), les accès, les parties communes, les servitudes de passage et de réseaux etc., toute chose qui pourrait potentiellement impacter la valeur du bien immobilier. Lorsqu'une problématique est soulevée, le notaire propose des solutions consensuelles. Le notaire est votre conseil et veille au bon équilibre du contrat.

En ce qui concerne la rédaction du contrat, le notaire est sollicité par l'acheteur, le vendeur ou l'agent immobilier. Le notaire prépare un compromis de vente avec la désignation du bien immobilier et le prix déterminé par les parties. La signature de ce contrat scelle l'accord des parties, c'est-à-dire que (i) le bien immobilier ne peut plus être vendu à quelqu'un d'autre et (ii) l'acquéreur s'est engagé irrévocablement à acheter le bien immobilier. En cas de rétractation ultérieure, celui qui souhaite se retirer s'expose donc à payer une indemnité à l'autre partie pour inexécution de son obligation (dépôt de garantie, acompte, clause pénale ...). Verser une somme chez le notaire lors du compromis (maximum 10%) est une garantie pour le vendeur que l'acquéreur respectera son obligation d'acheter ou de payer son indemnité en cas de rétractation.

Toutefois, le compromis est généralement conclu sous condition suspensive de prêt ce qui signifie que ses effets sont suspendus à l'obtention par l'acquéreur de son prêt bancaire. Ce dernier ne sera donc pas sanctionné (indemnité, clause pénale, ...) dans l'hypothèse d'un refus de la banque.

Concrètement, l'acquéreur dépose à sa banque une copie de son compromis de vente et attend une réponse dans un délai de trois à quatre mois. Il ne faut pas oublier, les démarches liées à l'assurance décès et/ou incapacité, laquelle assurance constitue une garantie pour la banque mais aussi pour le conjoint et les héritiers de l'acquéreur. Ces démarches peuvent également prendre du temps. Une fois l'offre de prêt émise par le prêteur puis acceptée par l'emprunteur (*après un délai de réflexion protecteur*), une demande d'acte est adressée au notaire par l'établissement de crédit. Le notaire intègre le prêt dans son acte authentique de vente et prend les garanties réelles (hypothèque) ou personnelles (caution) demandées par la banque. L'acte authentique constate le transfert de propriété du bien immobilier, la remise des clés et le paiement du prix. En principe, le prix est payé en totalité chez le notaire le jour de la vente lequel constate et sécurise ce paiement intervenu entre l'acquéreur et le vendeur. Parfois, une partie du prix est payable plus tard par l'acquéreur notamment dans les Ventes en Etat Futur d'Achèvement. Le notaire sécurise alors le paiement

S.C.P BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD - Notaires associés

#### ÉTUDE DE NOUMÉA

Le Rougemont  
85 rue de l'Anse Vata  
BP 9175 - 98807 Nouméa Sud  
Tél. (687) 27 49 42 - Fax. (687) 28 36 10

#### ÉTUDE DE KONÉ

Immeuble Lapita (OPT)  
BP 693 - 98860 Koné  
Contact sur place  
Tél./Fax. (687) 47 32 11



pour le vendeur avec des prises de garanties (privilège immobilier et action résolutoire).

Le notaire est ce qu'on appelle « le tiers de confiance » vis-à-vis des trois parties : il centralise tout ce qui est financier. La banque envoie l'argent du prêt au notaire, l'acheteur lui transfère son apport personnel. Dans ce qu'on appelle les frais de notaire, (11% ou 8% pour les primo-accédants), cela comprend l'ensemble des droits et taxes que le notaire reverse à la recette des impôts pour le compte du gouvernement, des provinces, des communes et le service chargé de la publicité foncière. En parallèle, il vérifie si le vendeur est redevable de sommes envers des tiers : une contribution foncière ou un solde d'impôt sur le revenu impayé, un prêt bancaire à rembourser, une hypothèque à lever, des charges de copropriété à verser au syndic, des éventuels travaux à payer, etc.).

D'une manière générale, le notaire va donc être au centre de la relation financière liée à l'acte de vente. Les sommes dues par le vendeur étant réglées, le vendeur pourra recevoir le solde disponible du prix de vente et l'acquéreur sait que le bien immobilier vendu sera quitte et libre de toutes charges. Il ne récupère ni dettes, ni hypothèques du vendeur. Le notaire propose, le cas échéant, une convention de répartition du prix entre les vendeurs (indivis, co-héritiers, usufruitier/nue-propriétaire).

Pour finaliser le processus, le notaire va procéder à l'enregistrement de l'acte et le publier au fichier des biens immobiliers de la Nouvelle-Calédonie pour que le propriétaire le soit bien aux yeux du gouvernement et des tiers. Le notaire peut ainsi délivrer à l'acquéreur son titre de propriété validé par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et revêtu du sceau de la République française dont le notaire est le détenteur. De ce document, l'on dit qu'il est opposable aux tiers : la garantie de l'Etat lui apporte une force telle que le Titre de Propriété sécurise la qualité de propriétaire.

L'Office Notarial VATA conserve précieusement dans ses archives les actes authentiques signés par Maitres Bernigaud- Bergeot-Chenot & Girard, successeurs de Maîtres Meyer et Bourdeau, pour en être le gardien pour vous et les générations futures ».

**Le Notaire est un homme d'écoute, de bons conseils et de discrétion.  
Le Notaire rend mes projets plus sûrs.**



**Antoine BERGEOT**

Notaire Associé

S.C.P BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD

Le Rougemont, 85 route de l'Anse Vata - BP 9175 - 98807 Nouméa Sud

Tél. (687) 27 49 42 - Fax. (687) 28 36 10 - Email : a.bergeot@notaires-associes.nc

Bureau à Koné : Tél./Fax. : (687) 47 32 11

**Président de la chambre des Notaires**

S.C.P BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD - Notaires associés

**ÉTUDE DE NOUMÉA**

Le Rougemont  
85 rue de l'Anse Vata  
BP 9175 - 98807 Nouméa Sud  
Tél. (687) 27 49 42 - Fax. (687) 28 36 10

**ÉTUDE DE KONÉ**

Immeuble Lapita (OPT)  
BP 693 - 98860 Koné  
Contact sur place  
Tél./Fax. (687) 47 32 11

[www.notaires-associes.nc](http://www.notaires-associes.nc) [contact@notaires-associes.nc](mailto:contact@notaires-associes.nc)

