



Tribune de Genève SA
1211 Genève 11
022/ 322 40 00
www.tdg.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 48'688
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 340.5
Abo-Nr.: 1071426
Seite: 5
Fläche: 23'544 mm²

La chronique de la Chambre des notaires de Genève

Transactions: le notaire est un verrou de sécurité

Nathalie
Eckert
Notaire, membre
de la CNG



Qui n'a pas rêvé de devenir un jour propriétaire de son logement? Et qui ne s'est pas demandé s'il ne serait pas possible de se passer du notaire en signant directement avec le vendeur?

Or, par son exigence de la forme authentique, la loi impose l'intervention du notaire. Examinons-en les raisons.

D'emblée, rappelons qu'une maison n'est pas un pain et qu'il ne suffit pas d'en payer le prix pour repartir avec et que l'affaire soit conclue. Une vente immobilière n'est pas anodine: elle implique un transfert de propriété avec des effets durables dans de nombreux domaines. Dès lors, la procédure mise en place doit être à même de protéger les deux parties.

En premier lieu, des questions juridiques essentielles se posent. D'abord, il faut s'assurer que le ven-

deur est aussi propriétaire. Car avoir la maîtrise du bien et en posséder les clefs ne prouve rien, seule l'inscription au Registre foncier (RF) faisant foi. Ensuite, si c'est le cas, cela ne signifie pas qu'il peut le vendre sans autre. Hormis le fait que le vendeur peut ne pas avoir la capacité de discernement, le bien peut faire l'objet d'un séquestre ou d'un usufruit ou il peut s'agir de son logement familial (besoin du consentement de son conjoint).

En ce qui concerne le bien lui-même, des requêtes administratives sont parfois nécessaires à la vente. Il faut dès lors en connaître toutes les particularités (zone, servitudes, mentions, annotations) pour acheter en toute connaissance de cause. Il faut également donner au vendeur toutes les assurances nécessaires quant à votre capacité d'acheter (LFAIE et capacité financière). Justement, le notaire, en sa qualité de juriste, a les compétences pour examiner ces points lors de la préparation du dossier.

Ceci réglé, il faut déterminer le type d'acte (vente directe ou à terme, avec une promesse ou non) et le rédiger. A nouveau, le notaire est là pour conseiller les parties de manière impartiale. Il doit formuler leur volonté concordante dans les termes appro-

priés et sous la forme la mieux adaptée et, bien entendu, leur expliquer les conséquences juridiques et fiscales de la transaction.

Enfin, une procédure systématique doit être suivie pour assurer le bon déroulement de l'opération. Pour ce faire, l'intervention du notaire est essentielle. Ce dernier s'engage en effet vis-à-vis des banques et des LPP du vendeur et de l'acquéreur. Il veille aussi à ce que chacun remplisse sa part du contrat. Et il ne verse pas le solde du prix consigné pour le vendeur sans s'être assuré du transfert de propriété au Registre Foncier.

Le notaire est donc le garant du respect de la loi et des intérêts de chacun. Il doit faire toutes les vérifications et les démarches nécessaires, et ce, de la rédaction du projet d'acte jusqu'à l'inscription au RF. Il engage sa responsabilité d'officier public et est tenu personnellement du paiement des droits du fisc et du RF. L'acte authentique garantit la sécurité juridique en donnant foi publique aux faits qu'il constate et date certaine à la transaction.

Pour toutes ces raisons, consultez un notaire, c'est plus sûr!