

## C'est votre droit

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

## La chronique du notaire

# L'acquisition immobilière et les frais du notaire

**Jacques Sautter**  
Chambre des notaires de Genève



L'expression «frais d'acquisition immobilière» (ou plus généralement «frais d'acte d'achat-vente») englobe non seulement la rémunération du notaire, mais l'ensemble des frais d'acte (droits, frais, débours, émoluments du Registre foncier, émoluments et honoraires éventuels du notaire, y compris la TVA) découlant de l'opération. En règle générale, l'ensemble de ses frais correspond à 4% du prix de vente du logement.

La rémunération du notaire (émoluments) est fixée par un règle-

ment émanant du Conseil d'Etat. Ce barème est obligatoirement applicable pour chaque notaire. Les émoluments sont calculés en fonction du prix de vente: plus celui-ci est élevé, plus le barème des émoluments diminue. Les émoluments comprennent l'examen de la situation personnelle tant du vendeur que de l'acquéreur, le but de l'achat (logement principal ou résidence secondaire), le choix du type d'acte à dresser (promesse de vente et d'achat, vente à terme ou vente ferme et définitive), ainsi que la forme de propriété (copropriété, propriété commune, usufruit avec nue-propriété ou propriété par étages) et le financement de l'opération envisagée.

Par ailleurs, le notaire vérifie que le client peut acquérir sans restric-

tion (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger) et qu'aucune dette (y compris fiscale) incombant au vendeur ne puisse être imputée à l'acquéreur: il détaille et analyse donc les servitudes et s'assure qu'aucun droit de tiers n'empêche le transfert de propriété (droit de préemption, saisie, hypothèque légale, restriction du droit d'aliéner, etc...).

Dans de rares cas, le notaire peut réclamer des honoraires, par exemple, pour l'établissement d'une requête en autorisation d'acquérir destinée à un service administratif.

Les frais d'acte comprennent, entre autres, les droits d'enregistrement (droits de mutation) dus sur le prix de vente brut indiqué dans l'acte, soit 3%, qui sont versés direc-

tement par le notaire à la Caisse de l'Etat et dont il est personnellement responsable du paiement. Ils contiennent aussi les émoluments du Registre foncier, soit 0,25% du prix d'achat, avec un montant maximum plafonné à 40 000 francs. Citons encore les frais et débours, qui comprennent notamment le coût des recherches auprès des registres officiels (Registre foncier, cadastre, Office des poursuites, Office cantonal de la population), les timbres fiscaux, etc.

Enfin, il faut savoir qu'à l'exception des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier, la TVA est due sur tous les autres frais d'acte.