

Les frais de notaire expliqués aux acheteurs et aux vendeurs

Frais de notaire lors de l'achat d'un bien immobilier : ce que vous devez savoir. Les notaires sont indispensables lors de la vente ou de l'achat d'une maison. Ils authentifient le contrat de vente et inscrivent les acheteurs au registre foncier en tant que nouveaux propriétaires, garantissant ainsi le transfert légal de la propriété.

Devoirs du notaire lors de la vente d'une maison

Les notaires rédigent et authentifient les contrats de vente et font inscrire les nouveaux propriétaires au registre foncier afin de rendre le transfert de propriété légal.

Comment le notaire est-il choisi ?

Une fois que la vente d'un bien immobilier a été convenue, il s'agit de rédiger le contrat de vente. Pour cela, il faut passer par le notaire, qui est généralement mandaté par le vendeur ou l'agent immobilier. Ainsi, les vendeurs ou les agents immobiliers peuvent choisir un notaire avec lequel ils ont déjà eu une bonne expérience ou s'adresser à leur notaire officiel, comme c'est le cas dans le canton de Zurich. En principe, tout notaire peut effectuer les tâches nécessaires. Le déroulement de l'authentification est toujours le même. Toutefois, le libre choix du notaire dépend du canton ou si le notaire est imposé par le notariat officiel.

Quels sont les critères à prendre en compte ?

Il est important que le notaire soit impartial et ne poursuive pas ses propres intérêts. Son rôle est de garantir la sécurité juridique de la transaction.

Comment se déroule le rendez-vous chez le notaire ?

Le notaire choisi rédige un contrat de vente sur la base des dispositions légales en vigueur en Suisse. En outre, il tient compte des accords communiqués par l'acheteur et le vendeur et les intègre dans le contrat s'ils ont la capacité juridique de le faire. Il envoie ensuite le projet à l'acheteur et au vendeur.



Dès que les deux parties sont d'accord et acceptent le projet de contrat, un rendez-vous est fixé pour la signature à l'étude de notaire. Le notaire lit le contrat de vente et demande au vendeur et à l'acheteur de s'identifier et de signer le contrat.

Après la signature des deux parties, le notaire authentifie le contrat de vente en apposant son sceau. Il s'agit d'une transaction de grande envergure qui n'est valable qu'une fois que le notaire a donné son authentification au contrat de vente. A partir de ce moment, l'acheteur assume les bénéfices et les risques du bien immobilier. Il est propriétaire et doit répondre de tout dommage.

Dans une étape suivante, qui a lieu après le rendez-vous chez le notaire, ce dernier s'occupe du transfert de propriété. Cela se fait après réception du prix d'achat sur le compte du vendeur. Dès que celui-ci confirme la réception du paiement, le notaire déclare le transfert de propriété auprès du registre foncier. Avec l'enregistrement, la vente est entièrement réalisée.

Quels sont les frais de notaire lors de l'achat d'une maison ?

En Suisse, les notaires sont payés selon un tarif notarial. Le montant des honoraires varie d'un canton à l'autre et en partie aussi d'un notaire à l'autre.

Les notaires les plus chers sont ceux des cantons du Valais, de Genève, de Berne et du Tessin. Ils sont moins chers dans les cantons de Schwyz, Appenzell Rhodes-Extérieures, Schaffhouse et Zoug. Si le canton n'a pas fixé d'honoraires, il vaut la peine de demander des offres.

A Berne, les frais de notaire s'élèvent à 0,5 pour cent du prix d'achat. A Zurich, il est de 0,1%. Pour une transaction immobilière de 1 million de francs, les frais de notaire s'élèveraient donc à 5 000 francs dans le canton de Berne. Dans le canton de Zurich, ce serait seulement 1 000 francs.

L'inscription au registre foncier entraîne des frais supplémentaires lors de la vente d'une maison. A Berne, cela représente entre 0,1 et 0,2% du prix d'achat, selon le montant de la transaction. A Zurich, il est de 0,15%.

Qui prend en charge les frais de notaire ?

En Suisse, les frais de notaire sont généralement partagés entre l'acheteur et le vendeur. Mais là aussi, il y a des variations selon les cantons. Dans le canton du Tessin, par exemple, il est spécifié que l'acheteur doit toujours prendre en charge la totalité des frais de notaire.

Nous vous recommandons de vous mettre d'accord suffisamment tôt sur la prise en charge des frais. Il est préférable d'inclure l'accord par écrit dans le contrat d'achat afin de créer des conditions claires.

Quels sont les autres frais annexes à l'achat que je dois prévoir ?

Outre les frais de notaire, l'achat d'une maison entraîne également d'autres postes de dépenses. Vous devriez les prendre en compte dès le départ pour obtenir un crédit d'un montant approprié. Les frais annexes suivants sont également importants à cet égard :

- Cédule hypothécaire: pour obtenir un crédit hypothécaire, il faut établir une cédule hypothécaire auprès de l'Office du registre foncier. Les frais varient d'un canton à l'autre. Les acheteurs doivent compter entre 0,1 et 0,3% du prix d'achat.

- Droits de mutation: bien que cet impôt ne soit pas répandu dans tous les cantons, il est important d'en tenir compte. A Berne, elle s'élève à 1,8% du prix d'achat et est partagée entre l'acheteur et le vendeur. En Argovie, à Zoug et à Zurich, il n'y a pas de droits de mutation.
- Les frais de registre foncier: Dans la plupart des cantons, les frais de registre foncier sont calculés de manière forfaitaire. Elle se situe entre 0,1 et 0,2% du prix d'achat.
- Impôt sur les gains immobiliers: les vendeurs doivent généralement aussi payer l'impôt sur les gains immobiliers. Son montant est calculé en fonction de la durée de possession, de la différence entre le prix d'achat et le prix de vente, ainsi que des directives de la commune concernée. Les investissements à valeur ajoutée et les frais de vente peuvent être déduits de l'impôt.

Conclusion

Les frais de notaire sont un aspect important de l'achat d'un bien immobilier. Renseignez-vous à l'avance sur les coûts et leur prise en charge afin d'éviter les dépenses imprévues. En outre, vous devez prendre en compte les autres frais annexes lors de l'achat d'une maison afin de pouvoir calculer précisément le prix total. Utilisez pour cela un tableau détaillé des frais de notaire et consultez également les frais d'inscription au registre foncier et autres frais pertinents.

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil20

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien ?



Calculez maintenant gratuitement la valeur de marché de votre bien immobilier.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/calculateurdevalueur7