



Vente achat de maison entre particulier

Par Jeromef 1379

Bonsoir la communauté petite question
Puis je vendre ou acheter une maison sans passer chez le notaire.
Cordialement

Par LaChaumerande

Bonjour

C'est impossible.

En France, toute vente immobilière passe par le notaire. Il veille, en tant qu'officier public, à la bonne exécution du contrat et lui confère la sécurité juridique nécessaire. Il en assure également la confidentialité.

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/le-notaire-un-expert-de-limmobilier]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/le-notaire-un-expert-de-limmobilier[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

En théorie oui, en pratique non.

La validité d'un acte de vente immobilière n'est soumise à aucune condition de forme. Un acte de vente d'un immeuble sous seing privé est parfaitement valable pour les parties du moment qu'il atteste de l'accord du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix.

En théorie vous pouvez donc valablement acheter ou vendre une maison sans passer par un notaire mais vous ne trouverez jamais ni un acheteur ni un vendeur qui y consente. Par ailleurs aucune banque n'acceptera de prêter pour un achat d'immeuble sans acte notarié.

Cela s'explique parce que les mutations d'immeubles sont soumises à publicité foncière (article 28 du décret 55-22 du 5 janvier 1955) avec la sanction qu'un acte de mutation non publié n'est pas opposable aux tiers (article 30 du même décret) à commencer par l'administration fiscale. Or ne peuvent être publiés que les actes authentiques (article 710-1 du code civil) ce qui impose l'intervention d'un notaire.

Exemples de ce qui peut arriver si une vente n'est pas publiée : le vendeur continuera à devoir payer la taxe foncière ; l'acheteur pourra voir l'immeuble saisi pour payer les dettes du vendeur.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Je suis d'accord avec Nihilscio

La publicité foncière est une formalité indispensable pour rendre la vente opposable aux tiers et assurer la traçabilité du bien et le notaire en a le monopole.

De plus, une transaction immobilière implique de nombreuses formalités juridiques et administratives. Un notaire dispose des compétences et des connaissances nécessaires pour mener à bien ces démarches dans les règles de l'art.