

Droit : immobilier : avocat ou notaire?

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 90

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Immobilier : avocat ou notaire ?

Vous souhaitez vendre votre maison en vue d'en acquérir une autre. Mais à qui s'adresser pour cette opération : un avocat ou un notaire ?



COSTIN VAN BERCHEM,
notaire à Carouge (GE)
swisNot.ch

Le rôle traditionnel de l'avocat consiste à défendre son client devant les tribunaux. Mais il intervient aussi comme conseil pour guider son client et préserver ses intérêts, au besoin à l'encontre des intérêts d'une autre partie.

Le notaire, quant à lui, officier public nommé par l'Etat, authentifie les accords intervenus entre les parties dans les domaines que le législateur a jugé particulièrement sensibles, parce qu'impliquant des conséquences patrimoniales ou des responsabilités importantes. Il s'agit en particulier du droit immobilier (vente-achat, gage hypothécaire, servitude, etc.), mais aussi du droit commercial (constitution de sociétés, modification de statuts, augmentation de capital, etc.) ainsi que du droit matrimonial et successoral (contrat de mariage, testament, pacte successoral, etc.).

En pratique, lorsque le notaire est appelé à intervenir, il rédige les contrats nécessaires et authentifie les accords des parties. Il doit respecter des règles de conduite contraignantes.

D'une part, le notaire doit s'assurer que le contrat reflète la réelle intention de toutes les parties, que celles-ci apprécient correctement la portée de leurs engagements et que les faits constatés dans l'acte sont exacts. Ainsi, l'acte signé devant notaire bénéficie, de par la loi, d'une force probante accrue, ayant pour effet de rendre toute contestation future plus difficile.

D'autre part, le notaire est tenu de sauvegarder équitablement les intérêts des parties au contrat, et cela indépendamment du fait que le

coût de son intervention est souvent supporté que par une seule d'entre elles.

IMPARTIALITÉ DE MISE

Pour en venir à la vente de votre maison, le choix du notaire appartient traditionnellement à l'acquéreur, qui en assumera les frais. Toutefois, compte tenu de son obligation d'impartialité, le notaire devra s'assurer que les conditions de la vente de votre bien préservent aussi vos intérêts.

Cette qualité, doublée de connaissances juridiques et pratiques approfondies, vous convaincront peut-être de faire appel aux services de ce même notaire pour organiser l'acquisition de votre nouvelle maison.

Il arrive cependant qu'un achat immobilier soulève des questions connexes en droit civil (par exemple, en raison d'un bail), en droit fiscal ou encore en droit administratif (par exemple, pour obtenir une autorisation de construire). Ces points pourront être gérés, si nécessaire, par un avocat-conseil spécialisé dans les matières concernées.

Les activités de l'avocat et du notaire sont, en définitive, plutôt complémentaires et, dans certains cas particuliers, les services conjoints de l'un et de l'autre se révéleront précieux. Le notaire choisi par votre acheteur saura naturellement vous indiquer si votre vente, respectivement votre projet d'achat, appelle une intervention extérieure.

EN RÉSUMÉ

- **Le notaire est un conseiller impartial. Il sauvegarde équitablement les intérêts et les droits du vendeur et de l'acheteur.**
- **Sa neutralité découle de son statut professionnel.**
- **Il est garant de la légalité des actes en tant qu'officier public.**