



MODULE 4 : LE NOTAIRE, QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

✓Une fois les offres de prêt signées, les différentes parties passent chez le notaire.

✓Le notaire lors de ce rendez-vous, fait le point avec eux sur le bien, le cadastre, la surface, le diagnostic..., tout est repris.

✓A payer au vendeur ce jour-là :

- le *prorata des charges de copropriété* : l'appel de charges se fait tous les trimestres, donc si le vendeur a déjà payé, il faut lui rembourser la période après l'achat du bien (exemple : l'achat du bien se fait le 1er mars et le vendeur a déjà payé janvier, février et mars, il faut donc lui rembourser le mois de mars) ;

- le *prorata de taxe foncière* : officieusement car rien n'y oblige officiellement sauf si le vendeur l'a stipulé dans le compromis ou s'il y a eu un arrangement amiable pour avoir les clés plus tôt en fournissant les offres de prêt ainsi qu'une assurance propriétaire non occupant ;

- le *fonds de roulement* : approximativement entre 80 et 150€, le montant dépend des syndicats ;

- le *fond de travaux* n'est **plus remboursable depuis la loi ALUR**. C'est une somme mise de côté par le syndic pour constituer un fond et s'en servir pour des travaux. Maintenant, cette somme appartient au bien et non plus au propriétaire, donc attention à ne pas la rembourser ;

- les *droits de mutation* : ce sont des frais d'honoraires du syndic pour refaire toute la partie administrative... (selon les syndicats, elle varie autour des 300-500€).

✓Le vendeur doit remettre à l'acheteur :

- le (ou les) *mois de caution* ;

- le *prorata du loyer en cours* (lorsque le bien est vendu loué, exemple : si la signature a lieu le 3 mars, il doit nous reverser les 28 jours restants de ce mois-ci qu'il a déjà perçu) ;

- *3 trousseaux de clés* ainsi que les *badges*... (s'il manque des clés, on peut les déduire du prorata des charges de copropriété).



✓ Le notaire va ensuite remettre à l'acheteur plusieurs *attestations de propriété*. Dans les 6 mois, on reçoit ensuite le **titre de propriété** accompagné d'un *décompte final* de tout ce qui a été payé et la plupart du temps un *chèque* pour le trop perçu par le notaire.