Zeitschrift: Générations

Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif

Band: - (2017)

Heft: 90

Rubrik: Droit : immobilier : avocat ou notaire?

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 05.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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.**