



L'ACHAT D'UNE MAISON

**Comment achète-t-on
un bien foncier?**

Demandez à votre notaire.



ASSOCIATION DES NOTAIRES BERNOIS

———— VOS CONSEILLERS JURIDIQUES ————



Celui qui achète une maison, un logement en copropriété ou un terrain a besoin de plus qu'une quittance pour avoir la qualité de propriétaire. Le notaire établit le contrat de vente et apporte son aide sur les autres questions.



NOTIONS FONDAMENTALES DU DROIT DES BIENS

Immeubles

Les immeubles au sens du Code civil (CC) sont des parcelles de terres construites ou non construites, c'est-à-dire des maisons, des logements en copropriété ou des terrains. Le droit de la construction, c'est-à-dire le droit de construire ou de conserver un bâtiment sur une parcelle de terre, peut également être un immeuble au sens du CC.

Propriété commune

La propriété sur une chose peut appartenir à une ou plusieurs personnes. Si aucune partie n'est exclue, on parle d'indivision. Les indivisaires ne peuvent disposer de la chose qu'en commun. Si au contraire des parties sont exclues, on parle de copropriété (par exemple copropriété de moitié). Chaque copropriétaire peut disposer de sa part de façon indépendante.

Propriété par étage

La propriété par étage est un type particulier de copropriété. La désignation de logement en copropriété est mieux connue. Le logement en copropriété appartient au propriétaire qui est le seul à pouvoir l'utiliser et le modifier. Les parties restantes de l'immeuble (par exemple la façade, le toit, les escaliers) sont communes et appartiennent à l'ensemble des copropriétaires en commun.



Registre foncier

Chaque immeuble est inscrit sous un numéro individuel au registre foncier (répertoire des immeubles) qui est tenu par la municipalité. L'extrait du registre foncier contient la description de l'immeuble, le nom du propriétaire ainsi que d'autres informations (par exemple des servitudes et des cédules hypothécaires). Le registre foncier est tenu dans le canton de Berne pour le district. Certaines informations (par exemple relatives au propriétaire) sont consultables par tous, d'autres (par exemple les cédules hypothécaires) seulement sur justification d'un intérêt particulier.

Servitudes

Si un immeuble est grevé d'un droit en faveur d'un tiers d'un autre immeuble, on parle de servitude. Les servitudes donnent aux bénéficiaires le droit d'utiliser ou de faire usage de l'immeuble grevé dans l'étendue convenue contractuellement. Les servitudes sont par exemple des droits d'habitation, des droits d'usufruit, des droits de passage et des restrictions de construction.

Cédules hypothécaires

Celui qui veut financer l'acquisition d'un immeuble ou la transformation d'un bien immobilier par une banque doit prendre une hypothèque. Pour cela, la banque réclame une sûreté. A cet effet, l'immeuble est nanti d'un gage et une cédule hypothécaire est établie. Si l'hypothèque ne produit pas les intérêts prévus contractuellement ou n'est pas payée, la banque en tant que propriétaire de la cédule hypothécaire peut faire vendre l'immeuble aux enchères.



QUESTIONS ISSUES DE LA PRATIQUE

Travaux préparatoires

Lors de l'achat ou de la vente de l'immeuble, le notaire propose une consultation complète. En font partie la fourniture des documents nécessaires tels que les extraits du registre foncier, les libellés des servitudes, les plans de situation, etc. En outre, le notaire donne des renseignements sur la procédure la plus appropriée et sur les conséquences fiscales directes. Le notaire s'occupe des enquêtes préalables auprès des autorités ainsi que de récupérer les éventuelles autorisations nécessaires.

Conclusions d'un contrat de vente

Si l'acheteur et le vendeur se sont mis d'accord, alors le notaire est le conseiller neutre en ce qui concerne la formulation du contrat de vente. En font partie la consultation à propos des modalités de paiement, le transfert des profits et des risques; les conventions relatives aux garanties, etc.

Impôts et frais

Si le vendeur dégage un bénéfice avec la vente de son bien immobilier, le canton prélève un impôt sur les gains immobiliers. Son montant dépend du montant du gain réalisé et de la durée pendant laquelle l'immeuble était propriété du vendeur.

L'acheteur prend en charge en règle générale les frais du contrat de vente. Ceux-ci se composent des droits de mutation cantonaux, des taxes d'enregistrement et des honoraires du notaire, des émoluments du registre foncier ainsi que d'éventuels frais supplémentaires.



RÉALISATION

L'achat d'un bien immobilier est conclu avec l'apposition de la forme authentique du contrat de vente chez le notaire. Après l'authentification, le notaire grossoie le contrat et le dépose après présentation des autorisations éventuellement nécessitées au bureau d'arrondissement du registre foncier pour inscription. La propriété est transférée à l'acheteur avec l'inscription au registre foncier, ce qui est annoncé aux différentes autorités (municipalité, administration fiscale, etc.).

LES DEVOIRS DES AUTHENTIFICATEURS EN MATIÈRE DE DROIT DES BIENS

Les notaires

- vous conseillent dans toutes les questions du droit des biens;
- rédigent et authentifient les contrats de vente d'immeubles;
- constituent les cédules hypothécaires nécessaires;
- se chargent de la communication avec les banques et les autorités;
- s'occupent du séquestre de l'éventuel impôt sur les biens immobiliers;
- rédigent et authentifient les constitutions de copropriété par étage sur des biens;
- constituent des servitudes;
- règlent les rapports de régimes matrimoniaux et successoraux après l'acquisition du bien foncier;
- vous conseillent également compte tenu de l'aspect fiscal.

Faites appel à nous à temps pour toutes vos questions juridiques!



LES NOTAIRES – VOS PARTENAIRES POUR LES QUESTIONS JURIDIQUES

Des spécialistes indépendants

Les notaires bernois sont des juristes ayant un diplôme universitaire qui exercent leur métier de façon indépendante. Ils sont soumis à une surveillance constante. Leurs honoraires sont régis par un règlement.

Des authenticateurs qui vous conseillent

Grâce à leur formation polyvalente, les notaires bernois n'établissent pas seulement des documents authentiques mais proposent des consultations détaillées en droit civil et fiscal. Ils veillent à ce que les contrats qu'ils authentifient (contrats de mariage et pactes successoraux, contrats de vente, établissements de servitude) et des documents (testaments, établissements de fondations, fondations de sociétés) soient formulés de manière claire et ne contiennent pas de causes de conflit.

Des services complets

Les notaires vous conseillent de manière compétente. Ils accomplissent toutes les tâches liées à une transaction, procèdent aux enquêtes, conduisent les négociations et soumettent les documents nécessaires aux autorités. Grâce à la surveillance professionnelle stricte et au secret professionnel protégé par la loi, ils sont les partenaires idéaux pour les opérations d'administration et de tutelle.

Demandez à votre notaire. La sécurité avant tout.



Secrétariat:

Waisenhausplatz 14

Case postale, 3001 Berne

Tél. 031 311 09 79

Fax 031 311 09 82

info@bernernotar.ch

Plus d'informations?

[**www.bernernotar.ch**](http://www.bernernotar.ch)