

Notaire étranger

Par **Juristprudent**, le **01/08/2012** à **11:23**

Bonjour

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier situé en France et appartenant à un particulier de nationalité française, un étranger vivant en Europe (ex: un anglais vivant en GB) peut-il choisir un cabinet notarial situé dans son pays (et donc britannique) pour assurer la transaction ? Est-on obligé de prendre un notaire en France pour assurer la vente ?

Ex: un bien situé dans le Var va être vendu à un anglais. Ce dernier peut-il acheter avec un notaire anglais (ou équivalent) sans passer par le cabinet d'un confrère français ?

Merci d'avance pour vos réponse.

Par **Camille**, le **03/08/2012** à **10:45**

Bonjour,

Bonne question, mais apparemment, la situation géographique du bien n'entre pas en ligne de compte.

Il est d'usage dans la profession que l'acte de vente soit réitéré devant le notaire choisi par l'acheteur. Lequel a le droit de choisir un notaire proche de chez lui. Voire le notaire avec qui il a déjà eu l'occasion de travailler.

De plus, rien n'interdit au vendeur de choisir aussi son notaire, les deux notaires concernés se partageant alors les émoluments prévus.

Donc un vendeur habitant Lille et un acheteur habitant Strasbourg n'ont pas à se transporter chez un notaire du Var si le bien est situé à Saint-Trop.

De même, à supposer que le propriétaire de ce même bien habite Ushuaia en Argentine et veut le vendre à son voisin de palier, il n'ont pas à venir jusqu'en France pour effectuer la mutation de ce bien.

Donc, a priori, dans votre cas, rien ne s'oppose à ce qu'un acheteur anglais, résidant en Angleterre, choisisse une entité anglaise, sachant que [barre]l'acheteur[/barre] [s]**le vendeur** [/s] peut lui-même désigner un notaire français chargé de l'accompagner dans la procédure.

Pour le reste, il me semble avoir lu quelque part que les ambassades et les agents consulaires sont habilités à procéder à toutes les formalités nécessaires.

Une vente est un acte de mutation de droit privé. Le passage devant notaire sert seulement à rendre l'acte authentique et à simplifier les formalités nécessaires pour le vendeur et l'acheteur.

Selon moi. [smile25]

EDIT : RECTIFICATION

Par **Juristprudent**, le **03/08/2012** à **13:47**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Cela mérite de vérifier auprès d'une ambassade ou d'un notaire. Dans le cadre de la CEE et de ses ressortissants, cela devrait être possible sinon, ce serait une ineptie.

Par **Camille**, le **03/08/2012** à **14:57**

Re,
Rectification :

[citation] sachant que [barre]l'acheteur[/barre] **le vendeur** peut lui-même désigner un notaire français chargé de l'accompagner dans la procédure.[/citation]

[citation]sinon, ce serait une ineptie[/citation]

C'est-à-dire ?

Je ne sais pas si Liliane, pour vendre son île d'Arros, a été obligée de se payer un billet AR pour les Seychelles.

Bon, elle en a les moyens...

[smile4]

Par **Juristprudent**, le **03/08/2012** à **17:47**

Une ineptie propre à la CEE qui a été construite pour permettre plus de liberté à ce niveau-là. si effectivement le notaire anglais devait subir le syndrome du plombier polonais et voir sa compétence non reconnue en Europe.

Par **Camille**, le **03/08/2012** à **19:57**

Bonsoir,

[citation] si effectivement le notaire anglais devait subir le syndrome du plombier polonais[/citation]

Et que dire du notaire polonais ?

[citation]et voir sa compétence non reconnue en Europe.[/citation]

Ben... pour l'acheteur, ce ne serait pas encore trop grave.

[citation]

Code civil

Article 1318

L'acte qui n'est point authentique [s]par l'incompétence ou l'incapacité de l'officier[/s], ou par

un défaut de forme, **vaut comme écriture privée**, s'il a été signé des parties.

Article 1320

[s]L'acte, soit authentique, **soit sous seing privé**, fait foi entre les parties[/s], même de ce qui n'y est exprimé qu'en termes énonciatifs, pourvu que l'énonciation ait un rapport direct à la disposition. Les énonciations étrangères à la disposition ne peuvent servir que d'un commencement de preuve.

[/citation]

Donc, je serais tenté de dire que, pour un propriétaire ouzbek qui vend à un acheteur turkmène sa villa de 25 pièces avec piscine olympique à Saint-Trop, l'acte de vente signé chez un notaire au Kazakhstan doit être valable.

Là où ça peut se corser, si le notaire kazakh n'a pas fait tout bien comme il faut, c'est quand le nouveau propriétaire turkmène va recevoir, dans sa boîte aux lettres, au 25 bis, Route des plages de Pampelonne, 83990 SAINT TROPEZ, un appel de taxe foncières et un appel de taxe d'habitation au nom de l'ancien propriétaire ouzbek...

[smile17]