



Notaire demande un paiement après la signature l'acte authentique

Par **Marie LEV**, le **19/07/2025 à 19:18**

Bonjour,

J'ai signé l'acte de vente pour l'achat d'une maison le 04/07. Cinq jours plus tard, ma notaire m'a demandé de payer 67929,09 euros supplémentaires, en raison d'une erreur dans l'acte de vente.

Elle m'a demandé de régler cette somme très rapidement, faute de quoi elle engagerait une mise en demeure, et ne procéderait pas au transfert auprès du Service de Publicité Foncière (SPF) avant le 04/08.

Elle a également précisé que si le SPF n'était pas saisi avant cette date, l'enregistrement ne pourrait jamais être effectué.

Pourriez-vous me dire si je suis obligée de payer cette somme ? Et, si oui, suis-je tenue de la régler impérativement avant le 04/08 ?

Vous trouverez ci-dessous la partie "PRIX" telle qu'elle est rédigée respectivement dans l'acte de vente et dans la promesse de vente.

Cordialement,
Marie

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (875 432,00 EUR),

Observation étant ici faite, que le prix de vente est ventilé de la manière suivante :

- la somme de HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE CENT TRENTE DEUX EUROS (875 432,00 EUR) correspondant à la valeur de la maison cadastrée Y numéro 145.

- La somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) correspondant à la valeur du parking cadastrée Y numéro 169.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (881 432,00 EUR), qui sera payable

comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.
Observation étant ici faite, que le prix de vente est ventilé de la manière suivante :
- la somme de HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE CENT TRENTE DEUX EUROS (875 432,00 EUR) correspondant à la valeur de la maison cadastrée Y numéro 145.
- La somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) correspondant à la valeur du parking cadastrée Y numéro 146p.

Par **fabrice58**, le **19/07/2025** à **22:18**

Bonjour

ce que vous a dit la notaire est faux, le SPF n'enregistre pas les actes, il les publie, et un dépôt peut s'y faire même des décennies après la signature.

Que dit votre vendeur ?

Cordialement

Par **Rambotte**, le **20/07/2025** à **08:23**

Cette distinction de vocabulaire est peu utile, d'autant plus que la taxe qu'on paie pour publier un acte s'appelle "droits d'enregistrement"...

Quand on publie un acte de mutation immobilière, on l'enregistre au fichier immobilier.

En revanche, il est vrai qu'on peut publier un acte après n'importe quel délai, sinon un oubli de publication ne serait jamais réparable, et toute mutation ultérieure impossible à opposer aux tiers.

Pour la question, j'ai répondu sur un autre forum. La somme est due, l'erreur matérielle manifeste ne crée aucun droit.

Par **fabrice58**, le **20/07/2025** à **15:54**

Bonjour

au fichier immobilier, les actes sont publiés, pas enregistrés, l'enregistrement n'étant pas accessible au public.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **20/07/2025 à 16:10**

Bonsoir

Je nuancerai. L'affirmation est vraie sur le fait que l'enregistrement n'est pas accessible au public, mais elle est trompeuse si elle sous-entend que aucune information relative aux actes immobiliers n'est publique, car la publication, elle, l'est.

Par **Rambotte**, le **20/07/2025 à 16:35**

Bon, effectivement, il y a les deux, enregistrement auprès des services (purement) fiscaux, avec perception des droits d'enregistrement, et publication au fichier immobilier (avec ses propres frais).

Mais bon, ce n'est pas le cœur du sujet de Marie LEV. Le fait que le notaire ait un peu globalisé les deux avec des raccourcis de langage est sans incidence sur sa question "payer ou pas payer".

Par **youris**, le **20/07/2025 à 17:19**

bonjour Marie LEV,

si l'erreur était en votre défaveur, qu'en penseriez-vous ?

salutations

Par **janus2fr**, le **21/07/2025 à 07:20**

[quote]

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (875 432,00 EUR),

Observation étant ici faite, que le prix de vente est ventilé de la manière suivante :

- la somme de HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE CENT TRENTE DEUX EUROS (875 432,00 EUR) correspondant à la valeur de la maison cadastrée Y numéro 145.

- La somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) correspondant à la valeur du parking cadastrée Y numéro 169.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (881 432,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Observation étant ici faite, que le prix de vente est ventilé de la manière suivante :

- la somme de HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE CENT

TRENTE DEUX EUROS (875 432,00 EUR) correspondant à la valeur

de la maison cadastrée Y numéro 145.

- La somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) correspondant à la valeur du parking cadastrée Y numéro 146p.

[/quote]

Bonjour,

Vous avez bien budgétisé 881 432,00 EUR comme prévu au compromis ?

Il est évident qu'il y a une erreur sur l'acte définitif, 875 432,00 EUR + 6 000,00 EUR = 875 432,00 EUR ! L'erreur aurait d'ailleurs dû être remarquée à la lecture de l'acte.

L'erreur ne crée pas le droit et vous êtes bien redevable des 881 432,00 EUR prévus...

Par **Rambotte**, le **21/07/2025** à **08:51**

Et des frais d'acte sur cette assiette (qu'il fallait aussi budgétiser, avec un montant prévisionnel, souvent appelé avec une marge).

Par **Marie LEV**, le **06/08/2025** à **11:13**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Je n'ai pas budgétisé 881 432,00 EUR comme prévu dans le compromis, car juste après la signature de la promesse de vente, j'ai dû verser 5% du prix au notaire. J'ai versé 43 771,60 EUR, comme indiqué dans la promesse.

J'ai donc calculé : $100 \div 5 \times 43\,771,60 = 875\,432,00$ EUR, et tous mes plans budgétaires sont basés sur ce montant.

Étant étrangère, mon français est limité, et j'ai lu l'acte de vente du mieux que j'ai pu.

Cordialement,
Marie

Par **Pierrepauljean**, le **06/08/2025 à 11:33**

bonjour

avant le rendez vous de signature, vous pouviez faire traduire l'acte ou bien vous faire assister le jour de la signature

Par **Rambotte**, le **06/08/2025 à 11:36**

Budgétiser, c'est prévoir la quantité d'argent dont on aura besoin, quelle que soit l'origine (fonds personnels, emprunt), pour payer tout ce qu'il y aura à payer.

Votre prix est le prix du bien à l'acte. Il ne comprend pas les frais de notaire qui sont dûs par l'acquéreur.

Le notaire a bien dû vous en parler ?

Il fallait bien évidemment budgétiser une somme supérieure au seul prix de vente.

Un compromis de vente ne concerne que le prix du bien sur lequel les parties se sont mises d'accord. Le compromis ne parle pas des frais de notaire (émoluments du notaire, droits d'enregistrement de l'acte aux services fiscaux, frais de publicité foncière...).

Par **Marie LEV**, le **06/08/2025 à 11:48**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Une fois que j'aurai réglé la somme demandée, est-ce que les notaires corrigeront l'acte de vente (ou l'acte authentique — je ne sais pas exactement comment cela s'appelle), ou bien me remettront-ils des documents rectificatifs ?

Cordialement,
Marie

Par **Rambotte**, le **06/08/2025** à **11:55**

Il y aura probablement une attestation rectificative, à publier aussi.

Par **Marie LEV**, le **08/08/2025** à **06:00**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

J'ai demandé à ma notaire, depuis plus d'un mois, l'acte authentique accompagné des annexes[/b]. Elle ne me les a pas fournis. Elle m'a seulement transmis l'acte authentique, sans les annexes[/b].

Est-ce normal ?

Cordialement,

Marie