



Circulaire n° 2025-01 du 2 juillet 2025

ANNULE ET REMPLACE
les circulaires n°2024-1 du 9 février 2024 et 2024-2 du 25 juin 2024

Thème : Statut et déontologie

Objet : Préconisations en matière de vente immobilières de gré à gré pour les dossiers impliquant deux Offices du ressort de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris I (75,93,94), du Conseil régional des notaires de Paris II (77,89,91) et de la Chambre Interdépartementale des Notaires de l'Ouest Parisien (28, 78, 92, 95) – Règles dérogatoires au RPN : plume unique acquéreur, partage à parts égales des émoluments forfaitisés de formalités et des émoluments proportionnels, note commune de frais et débours

Ma Chère Consœur,
Mon Cher Confrère,

Suivant circulaire n°2024-01 du 9 février 2024, cosignée par les Présidents des Chambres du ressort des Conseils régionaux de Paris I (75, 93, 94) et de Paris 2 (77, 89, 91) et par la Chambre des Hauts-de-Seine (92), suivie de la circulaire n°2024-2 du 25 juin 2024, cosignée par les Présidents des mêmes Chambres et de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Versailles (78, 95) des recommandations en matière de vente immobilière de gré à gré ont été faites.

Le décret n°2025-286 du 27 mars 2025 a créé la Chambre Interdépartementale des Notaires de l'Ouest Parisien exerçant les attributions de la Chambre des notaires d'Eure-et-Loir (28), de la Chambre des notaires des Hauts-de-Seine (92), de la Chambre interdépartementale des notaires de Versailles (78, 95) et du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Versailles.

La Chambre Interdépartementale des Notaires de l'Ouest Parisien, nouvellement créée, est attachée à conserver une pratique commune dans le bassin d'activité du Grand Paris.

Dans ce contexte, les recommandations énoncées aux termes desdites circulaires des 9 février et 25 juin 2024, sont applicables, depuis l'entrée en fonctions de la Chambre interdépartementale des Notaires de l'Ouest Parisien, à l'ensemble des notaires dépendant des instances sus-énoncées.

Ces recommandations sont les suivantes :

Les minutes de l'avant contrat et de la vente appartiennent au notaire du ou des acquéreurs avec application éventuelle des principes du plus fort intérêt, et subsidiairement de l'ancienneté.

Le notaire du vendeur procède à la constitution et à l'instruction du dossier. Il fournit un dossier complet au notaire de l'acquéreur et veille à reconstituer tous les événements qui sont survenus sur le bien depuis son acquisition par le vendeur.

Attachés à établir une pratique commune dans le bassin d'activité du Grand Paris qui satisfasse nos clients et leurs notaires, nous recommandons de mettre en œuvre les règles énoncées ci-dessus, peu importe le lieu de situation du bien, et de déroger ainsi à la règle du RPN pour les dossiers de vente de gré à gré impliquant deux Offices du ressort de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris I (75,93,94), du Conseil régional des notaires de Paris II (77,89,91) et de la Chambre Interdépartementale des Notaires de l'Ouest Parisien (28, 78, 92, 95).

Ainsi, la répartition des tâches entre le notaire de l'acquéreur (rédaction et réception de l'avant-contrat et de la vente de gré à gré) et le notaire du vendeur (constitution et instruction d'un dossier complet) constitue un réel partage du travail nécessaire au traitement efficace et performant d'un dossier de vente.

En conséquence, il est recommandé de partager à parts égales, soit 50% pour le notaire de l'acquéreur et 50% pour le notaire du vendeur :

- Les émoluments forfaitisés de formalités,
- Les émoluments proportionnels générés par l'acte de vente, peu importe la présence ou non du notaire en participation.

Poursuivant notre objectif d'harmonisation de nos pratiques, nous adoptons également la note commune de frais et débours en pièce jointe.

A cet égard, il est précisé que :

- Aucun coût de copie (copies actes, copies plans...) n'est prévu car lié à l'obligation de délivrance du vendeur,
- La notification faite au syndic en application de l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 devra être réalisée par le notaire rédacteur de l'acte et celle de l'article 20 devra être réalisée par le notaire du vendeur.

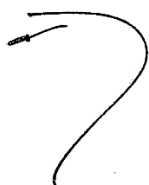
Pour permettre au notaire du vendeur de constituer le dossier d'usage, le notaire de l'acquéreur doit lui reverser, en tant que de besoin, sur la provision sur frais demandée et reçue dès la signature de la promesse de vente, la somme minimum de 100 euros, ce montant pouvant être adapté en fonction des spécificités du dossier.

Par ailleurs, les demandes d'états hypothécaires préalables à la signature de l'avant-contrat constituent, sous réserve de la régularisation effective de la promesse de vente et de l'expiration du délai de rétractation, une charge qui doit être supportée par l'acquéreur. Le coût de ces états, facturé préalablement à la promesse de vente, devra être remboursé par l'acquéreur en même temps que les débours.

En outre, dans le cas où Géorisques reprend les informations des fichiers Basias, Basol et ICPE, ces derniers ne devront pas être interrogés isolément.

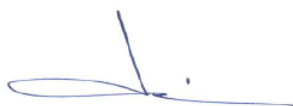
Nous sommes convaincus du fait que l'ensemble de ces instructions dérogatoires aux articles 30.4.1, 30.4.2, 31.2, 31.3.1 et 31.3.3 du RPN permettent de fluidifier et de faciliter le traitement des dossiers de vente de gré à gré impliquant deux offices du ressort de nos Chambres.

Vos bien dévoués Confrères.



Pierre TARRADE

Président de la
Chambre
Interdépartementale
des Notaires de Paris



Jean-Marie MONTAZEUD

Président de la Chambre
Interdépartementale des Notaires de
l'Ouest Parisien



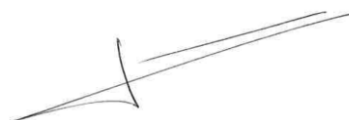
Jean-Emmanuel PETIT

Président de la Chambre des
Notaires de l'Essonne



Pierre-Alain LE GAL

Président de la Chambre des Notaires de
Seine-et-Marne



Julien MILLARD

Président de la Chambre des
Notaires de l'Yonne