Erreur notaire et vente caduque

Par Suglock

Bonjour,

Je sollicite votre assistance dans le cadre d'un litige qui m'oppose à un notaire concernant la vente d'un bien immobilier, objet d'un compromis signé avec mes acquéreurs et mon notaire en date du 30 septembre 2023 et qui me portent un lourd préjudice par voie collatérale.
Cette vente était conditionnée par la cession préalable du bien immobilier de mes acquéreurs, laquelle devait permettre à leurs propres acheteurs.
Cependant, il apparaît que leur notaire (notaire également de leurs acquéreurs) n'a pas rempli ses obligations professionnelles dans le cadre du montage du dossier initial.
Ce manquement a été relevé par le notaire banque chargée de vérifier les documents avant le déblocage final des fonds, entraînant l'annulation du crédit-bail et, par conséquent, des deux ventes prévues pour le 30 octobre 2024.
Plus précisément, lors de la constitution du dossier des acheteurs de mes acquéreurs, ce notaire a commis plusieurs erreurs professionnelles, notamment et entre autres une interprétation erronée de la réglementation du code de l'urbanisme (Déclaration Préalable au lieu d'un Permis de Construire) ainsi que l'omission de déclaration en préfecture des demandes d'accès PMR pour un Établissement Recevant du Public (ERP).
Ces manquements ont conduit à l'annulation de la vente du bien de mes acquéreurs et à la non-réalisation de la clause suspensive, me faisant ainsi supporter pour rien des pénalités de retard dans le cadre de la succession liée au décès de mes parents, ainsi que le paiement de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, etc?..
J'estime avoir subi un préjudice financier conséquent, une perte de chance sur un marché immobilier dynamique, ainsi qu'un préjudice moral significatif en raison du stress et des difficultés provoqués par cette situation qui perdure depuis un an, marquée par des reports répétés de la signature de l'acte authentique et des relances de l'administration fiscale.
Aussi compte tenu de cette situation puis je appeler en garantie le notaire défaillant ?
Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande.
Bon week end

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre recours est envers les acquéreurs.
Consultez un avocat.

Par Suglock

Merci pour votre retour mais en quoi mes acquéreurs sont responsables des agissements de leur notaire ?
Le sachant c'est le notaire et sauf erreur de ma part c'est un officier public,et tenu à un devoir général de vérification visant à garantir l'efficacité des actes.
Il lui incombe de prendre toutes dispositions nécessaires pour que les actes produisent bien les effets recherchés par les parties contractantes, conformément à la jurisprudence qui fixe une obligation large de diligence et de protection des contractants (Cass. Civ. 1ère, 7 février 1989, n°86-18.559).

Par Isadore

Bonjour,

Merci pour votre retour mais en quoi mes acquéreurs sont responsables des agissements de leur notaire ?
En rien.

Mais le notaire choisi par vos acquéreurs ne vous a causé aucun tort et il n'avait aucune responsabilité envers vous. Ce sont vos acquéreurs qui sont liés contractuellement à vous, ce sont eux qui sont responsables d'un éventuel préjudice causé par un retard de la vente de votre bien. Face à leurs difficultés, ils auraient pu changer de notaire, souscrire un

prêt relais ou négocier avec vous une rupture de la vente.

Et encore, il n'est pas évident que vous ayez subi un préjudice indemnisable : vous avez accepté cette condition suspensive et les risques qui vont de pair (la possibilité que la vente ne sont pas réalisée).

Il est envisageable de prouver une faute de vos acquéreurs à votre égard, mais pas une faute de leur notaire à votre égard. Si vous sollicitez ce notaire il va vous envoyer promener.

Si vos acquéreurs sont condamnés à vous indemniser (si tant est que vous vouliez engager une telle procédure), ils pourront ensuite se retourner contre leur notaire.

Par isernon

bonjour,

vous n'êtes pas partie contractante dans l'acte de vente du bien immobilier de vos acquéreurs, vente qui leur permettait d'acquérir votre bien.

comme déjà indiqué, vous pouvez mettre en cause vos acquéreurs puisque ce sont eux, qui devaient vendre leur bien pour acquérir le vôtre, et qui sont la cause du retard de votre vente.

salutations

Par Suglock

Bonjour,

Merci pour vos contributions, mais ces dernières me laissent sceptiques.
En effet, si le notaire n'avait pas commis l'ensemble des erreurs listées par le notaire de la banque, les deux ventes auraient été conclues et nous n'en serions pas là.
Le notaire est pour moi en cause, même si ce n'est pas le mien; je suis une victime collatérale de ses erreurs.
Et d'ailleurs, j'ai trouvé des jurisprudences en ce sens.
Enfin, pour avoir échangé avec mon notaire (dans l'intervalle) il partage mon avis et me conseille de saisir le président de la chambre régionale des Notaires.

Par yapasdequoi

Vous n'étiez lié par aucun contrat avec ce notaire. Mais vous êtes libre de la tenter et de perdre ainsi votre temps.
Avez-vous consulté un avocat ?

Par Suglock

J'ai rdv avec l'avocat de ma protection juridique ce mercredi et dans l'intervalle une connaissance avocate m'a bien confirmé que même si je n'etais pas lié avec ledit avocat il avait des comptes à rendre et je pouvais me retourner contre lui car il est à l'origine de la caducité de tous les actes

---
Par isernon

que ce notaire ait des comptes à rendre sans doute, mais pas à vous.

vous pouvez le mettre en cause, mais cela ne veut pas dire que cette procédure sera couronnée de succès, ce qui est certain, c'est le notaire que vous aurez mis en cause, pourra se retourner contre vous, si vous perdez.

attendez l'avis de votre protection juridique qui, généralement, préfère les solutions amiables.

salutations