



Litige notaire acte vente non déposé

Par Ariane1301

Bonjour,

Nous nous sommes aperçues, ma voisine et moi, qu'un terrain dont nous pensions avoir acquis chacune une parcelle il ya 23 ans, était toujours inscrit au cadastre au nom de l'ancien propriétaire. Après enquête, le notaire d'origine qui avait procuration n'a visiblement pas déposé le dossier alors que le terrain a été payé à l'époque et qu'il a encaissé ses frais. Le notaire qui a repris l'étude ne veut pas clôturer le dossier sans refaire une vente au prix actuel, ce qui revient à acheter deux fois le terrain. Nous pensons qu'il s'agit d'une faute professionnelle du notaire initial et que nous subissons une double peine (terrain non acquis et obligation de rachat au prix actuel). Pourriez-vous me dire quels sont les recours possibles et nos droits ?

Merci beaucoup de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

En cas de litige avec un notaire, il faut vous adresser à la chambre des notaires avec les preuves de l'acte et du paiement de l'époque.

NB : le cadastre n'est pas forcément à jour !

Interrogez le SPF avant d'aller plus loin.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

Par Ariane1301

Merci beaucoup de votre réponse

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est extravagant. Le plus étrange est la réponse du notaire : procéder à une nouvelle vente et payer à nouveau. D'abord, le propriétaire en titre actuel serait-il disposé à vendre ?

La première chose à faire serait en effet se procurer la liste des actes enregistrés par le service de la publicité foncière au moyen du formulaire 3233-SD.

Même si l'acte de vente n'a pas été publié, il a été conservé par le notaire et il est possible de s'en faire délivrer une copie.

Le plus difficile serait peut-être de prouver le paiement. En avez-vous conservé des traces ?

Avez-vous pris possession du terrain ?

Le notaire a peut-être commis une faute mais, 23 après, il me semble difficile d'agir à son encontre. Ce qui importe est de se faire reconnaître officiellement comme propriétaire du terrain plutôt que faire sanctionner le notaire.

Par Rambotte

Bonjour.

J'imagine que votre enquête a constitué à interroger le notaire qui a repris l'étude, et qui n'a trouvé aucun acte enregistré au rang de ses minutes, ce qui signifierait que l'acte de vente n'a jamais été envoyé pour publication à la Conservation des Hypothèques, nom antérieur du Service de la Publicité Foncière.

Mais dans ce cas, vous n'avez non plus jamais reçu copie de l'acte revêtu du tampon de la publicité foncière ? Vous n'auriez que le projet d'acte de vente, avant signature ?

Qu'avez-vous en main ?

Le notaire reprenneur a-t-il les archives de la comptabilité ?

PS Aucun notaire ne peut avoir procuration d'une des parties pour passer l'acte qu'il instrumente. Un clerc de l'étude peut avoir procuration.

Par Ariane1301

Merci beaucoup de votre réponse. Le notaire qui a repris la charge n'a retrouvé aucune trace de son côté de l'acte de vente. Par contre l'ancien propriétaire du terrain m'a remis la totalité du dossier d'origine (comportant le projet d'acte, les procurations, les copies de chèques de paiements, la copie de versements de frais au notaire...). Nous pouvons donc prouver les paiements. Nous avons évidemment pris possessions du terrain et même fait bâtir un hangar (déclaré en Mairie et répertorié par le fisc).

Par Ariane1301

d

Par Ariane1301

Merci à nouveau de vos réponses. J'ai la totalité du dossier initial de mon côté (projet d'acte, procuration au clerc de notaire, copies des chèques de paiement au propriétaire initial et au notaire de ses frais). Le notaire actuel ne semble avoir rien conservé ou retrouvé.

Par yapasdequoi

Interrogez le SPF. C'est la première démarche à faire.
Les actions contre le notaire semblent prescrites (et ne vous serviraient de toute façon à rien)

Par isernon

bonjour,

qui payait la ou les taxes foncières pendant ces 23 années ?

Salutations

Par Ariane1301

Je paie une taxe foncière où est répertorié le hangar que j'ai fait construire sur cette partie de terrain. Précédemment le propriétaire initial n'en payait pas car la valeur des terres agricoles est trop faible.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'acte de mutation n'a pas été publié et s'il a été perdu, vous avez tous les éléments pour régulariser la situation.

Je ne sais pas si le notaire est juridiquement obligé de se prêter gratuitement à cette régularisation mais il serait normal

qu'il le fasse, ne serait-ce que pour l'honneur de la profession. L'absence de publication est une anomalie et le fait que le notaire ne retrouve pas l'acte dans ses archives en est une autre, à mon sens encore plus sérieuse. A-t-il bien cherché ? Un notaire qui se retire remet ses archives à son successeur. Les actes authentiques sont conservés une certaine d'années avant d'être versés aux archives départementales.

Le refus du notaire de s'occuper sérieusement de votre problème mériterait d'être signalé à la chambre départementale.

Au pire vous pourriez faire appel à un avocat qui saura comment faire. Une requête conjointe de l'ancien propriétaire et de vous-même au tribunal judiciaire en vue d'obtenir un jugement qui aurait la valeur d'un titre de propriété pouvant être publié est envisageable.

Par Ariane1301

Merci beaucoup de votre aide. le notaire actuel prétend n'avoir aucune trace du dossier initial. Il nous a demandé de procéder à nouvelle vente (on nous a d'ailleurs fait re-métré le terrain par le même géomètre qu'il y a 23 ans, qui n'avait jamais vu ça !). Il explique que le fisc n'acceptera jamais la prise en compte du dossier d'origine et qu'il faut procéder au paiement de frais de dépôt au coût des terres actuel.

Par Rambotte

Il explique que le fisc n'acceptera jamais la prise en compte du dossier d'origine et qu'il faut procéder au paiement de frais de dépôt au coût des terres actuel.

Ah, c'est très différent de "sans refaire une vente au prix actuel, ce qui revient à acheter deux fois le terrain".

S'il l'acte non publié était retrouvé, les frais de publication, eux, seraient possiblement à payer selon la valeur actuelle.

Par Ariane1301

Merci de votre remarque.

Je précise qu'on nous a fait refaire un bornage (que nous avons repayé 23 ans plus tard) et un projet de contrat de vente avec procuration et voici ce que le notaire m'a écrit : "En effet, il est difficile de savoir pourquoi il y a eu un défaut de finalisation des deux ventes à l'époque par Maître XXX.

Comme je vous l'indiquait précédemment, la vente à l'euro symbolique attirerait l'attention de l'administration fiscale.

Le terrain étant en zone « A » (Agricole), le cout au m² est relativement faible. Il conviendrait de vous mettre d'accord sur un prix de vente avec Monsieur X(ancien propriétaire qui estime que lui même que le terrain a été vendu il y a 23 ans) en fonction de la valeur du marché dans votre région, lequel prix serait indiqué dans l'acte authentique.

A chaque dossier de vente en notre étude, le prix est payé par notre comptabilité mais sous votre responsabilité vous pouvez décider ici de régler ledit prix entre vous, hors comptabilité.

Cependant, les frais d'actes seraient calculés en fonction du prix de vente."

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Ma lecture diffère de votre compréhension :

Le notaire ne dit pas de repayer le terrain une 2eme fois ... mais de vous entendre avec le vendeur initial sur la valeur du terrain à déclarer pour le paiement des droits actualisés.

Ensuite il est incompréhensible d'avoir été obligé de refaire le bornage, puisqu'un bornage ne se refait pas, il est définitif : ou alors le géomètre aussi à perdu ses archives ? ou bien les bornes ont été enlevées ?

Interrogez le SPF... Parce que si on vous impose à la taxe foncière c'est bien que vous existez quelque part dans certains registres officiels !

Par Ariane1301

Encore merci de votre aide précieuse. On nous a bien demandé de refaire un nouveau bornage (par le même géomètre

qu'initialement alors que nous avons copie du bornage de l'époque et on nous a demandé de refaire un projet de contrat de vente avec procuration). Je vais interroger le SPF en effet.

Par Nihilscio

Je pense que la solution d'un nouvel acte de vente est la solution de facilité pour le notaire (la disparition invraisemblable de l'acte de vente doit l'embarrasser sérieusement) et qu'il doit être possible de prouver que la vente a été effective il y a vingt-trois ans. Resterait, peut-être, le problème du paiement des droits de mutation. Je serais d'avis de consulter un avocat. Il y a trop d'anomalies dans cette affaire. De votre côté, vous n'avez rien conservé ?

on nous a fait refaire un bornage : encore une anomalie. Qui on ? Le PV de bornage a-t-il lui aussi disparu ainsi que les bornes ?

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cas où la mutation n'a pas été faite au SPF.

Une voie à étudier avec l'avocat serait l'usucapion. Comme vous avez peut-être un "juste titre" et que vous vous comportez comme le propriétaire légitime depuis plus de dix ans et que le vendeur initial semble ne pas contester la vente, ça devrait être possible.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017157/2008-06-19]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017157/2008-06-19[/url]

Sauf erreur de ma part un acte de vente immobilier sous-seing privé n'est pas en soi invalide, c'est juste qu'il ne peut être publié au registre foncier ni être opposable aux tiers. Si pouvez produire la preuve du paiement et la preuve de l'existence du contrat de vente par tout moyen, il me semble envisageable de soutenir que vous avez un "juste titre".

Et même sans cela, il est peut-être possible de faire reconnaître judiciairement votre droit de propriété.

Par Ariane1301

Le notaire nous a fait refaire un nouveau bornage (par le même géomètre qu'il y a 23 ans alors que nous avons conservé les bornes et plans initiaux) pour établir un nouveau contrat.

Par Rambotte

Je pense que la seule chose détenue est le projet d'acte notarié (en général, le mot projet est tamponné sur toutes les pages), document non signé des parties. Cela n'en fait donc pas un acte sous seing privé à mon avis. Je crains que l'usucapion nécessite donc 30 ans.

Si l'acte original signé des parties et du notaire (qui est censé en fait être conservé par le notaire, et jamais envoyé au SPF, c'est une copie authentique que le notaire envoie au SPF, qui lui est retournée revêtue du tampon, pour être délivrée à l'acquéreur) a totalement disparu (passé par erreur à la broyeuse après signature), je crains qu'il n'y ait d'autre solution que de refaire l'acte.

Mais je pense que l'acte pourrait aussi décrire les circonstances passées, qu'il s'agit d'une réitération d'une vente déjà faite et payée, dont l'original a été perdu et qui n'avait pas été publié. Les assertions d'un notaire dans un acte ont quand même une valeur. Ainsi les frais de publication pourraient peut-être être calculés sur la valeur de l'époque ?

Par Ariane1301

Merci de vos conseils éclairés. De mon côté, j'ai la totalité du dossier d'origine que m'a d'ailleurs remis l'ancien propriétaire (plan de bornage, projet d'acte, copie des chèques versés au propriétaire et au notaire).

Par Ariane1301

Merci beaucoup. De fait je n'ai qu'une copie de projet d'acte mais qui donne procuration au clerc de notaire...

Par Rambotte

Qui décrit que vous êtes représenté. Le projet d'acte ne donne pas procuration, c'est la procuration (notariée ?) qui donnait procuration (lapalissade).

Par Ariane1301

Dans tous les cas il y a quand même un manquement grave du notaire de l'époque puisqu'il avait tout en main et été payé pour cela et du notaire actuel pour défaut de conservation du dossier à mon sens.

Par Rambotte

Pour le notaire actuel, ce n'est pas évident, concernant sa personne. On ne peut pas reprocher à quelqu'un de ne pas avoir bien conservé quelque chose qui ne lui a pas été transmis. Dans l'hypothèse de la perte ou de la destruction involontaire de l'original de l'acte par le notaire rédacteur.

En revanche, c'est peut-être possible concernant la personne morale de l'étude notariale, surtout si c'est la même personne morale (société civile professionnelle). A vérifier.

Par Ariane1301

Merci de votre retour. Oui c'est ma même personne morale, en effet.

Par Isadore

Je pense que la seule chose détenue est le projet d'acte notarié (en général, le mot projet est tamponné sur toutes les pages), document non signé des parties. Cela n'en fait donc pas un acte sous seing privé à mon avis. Je crains que l'usucapion nécessite donc 30 ans.

Quid d'un contrat écrit sous-seing privé qui serait rédigé a posteriori ?

Un contrat de vente n'a pas besoin d'être écrit pour que la vente soit valide, y compris pour un bien immobilier si je ne me trompe pas. Si les parties s'entendent par la suite pour formaliser quelque chose sous seing-privé, est-ce que ça ne pourrait être "un juste titre" (avec évidemment toutes les autres preuves pour démontrer la réalité de la vente qui seraient à l'appui) ?

Sinon le notaire a peut-être perdu l'acte de vente, mais n'y aurait-il pas eu un avant-contrat (compromis) de signé qui serait présent dans ses archives ? Après tout, d'après l'article 1583 du Code civil, la vente est réputée parfaite dès l'accord sur la chose et le prix. On signerait l'acte de vente 23 ans plus tard ce qui n'est pas interdit.

Pistes non juridiques si l'interrogation du SPF ne donne rien :

Pas possible de mettre la main sur le notaire de l'époque ou ses héritiers, des fois qu'ils aient conservé des archives ? J'ai travaillé un peu dans l'archivistique, on a parfois des gens qui stockent des tas de vieux papiers.

Sinon essayer d'interroger les archives départementales, voir si le notaire de l'époque ne leur a pas confié des archives. C'est peu probable

Par Rambotte

Quid d'un contrat écrit sous-seing privé qui serait rédigé a posteriori ?

Mais il serait daté de quand ? Antidaté ?

Parce que si c'est maintenant et a posteriori, cet éventuel (?) juste titre n'aura pas dix ans.

Et puis un projet d'acte notarié, où c'est bien le notaire qui affirme qu'il reçoit les parties en vue de procéder à la vente du bien, peut-il passer pour un acte sous seing privé ?