



## Acte authentique

-----  
Par eugubin

Bonjour, peut-on refuser de signer un acte authentique si ce dernier est jugé comme fautif, par exemple le notaire refuse d'inclure des clauses souhaitées par l'une des parties?  
Et encore, dans ce cas peut-on changer de notaire?  
Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est suite à une promesse de vente ?

-----  
Par kang74

Bonjour

Sans savoir de quel acte authentique il s'agit , difficile de vous répondre .  
On ne peut pas mettre ce qu'on veut dans un acte , des clauses sont illégales .  
De plus si les deux parties ne sont pas d'accord,il n'est pas là pour prendre partie , au mieux il constate le désaccord .

-----  
Par eugubin

Merci de vos réponses  
Il s'agit d'un acte authentique concernant l'achat d'un appartement dont l'état s'est dégradé entre la signature du compromis de vente et le prochain acte authentique.  
Puisque le notaire est le même pour l'acquéreur et pour le vendeur, j'aimerais savoir qu'est ce que comporte un éventuel changement de notaire et si l'on peut refuser de signer l'acte dans le cas où on ne le trouve pas convenable.

-----  
Par kang74

Le sinistre peut être un motif à annuler le compromis de vente .

Car l'acte de vente est ni plus ni moins que l'aboutissement de ce compromis de vente : soit le bien est vendu tel le compromis, soit il n'est pas vendu .

Je ne vois pas bien quelles clauses vous pourriez imposer à l'acte de vente et qui pourraient vous servir par la suite .

-----  
Par yapasdequoi

Si le sinistre affectant le bien est assuré, il suffirait d'ajouter à l'acte une subrogation des droits au profit de l'acquéreur.  
Tout dépend de l'ampleur et de l'origine de ces dégradations.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La vente est parfaite dès la signature du compromis par les deux parties. L'acte authentique n'en est qu'une réitération.

L'immeuble s'est dégradé entre la signature du compromis et la date de l'acte authentique.  
Le vendeur ayant une obligation de délivrance, il doit remettre à son acheteur l'immeuble dans l'état où il était lors de la vente.

Quelle est la cause de la dégradation ? Est-ce réparable ?  
Quelle clause une des parties souhaite-t-elle insérer dans l'acte authentique qui ne figurait pas dans le compromis ?

Je ne pense pas que le notaire soit la clef du problème.

-----  
Par eugubin

Bonjour. Il s'agit de la dégradation d'un mur et d'un montant en bois d'une porte par humidité/fuite, dégradation devenue très visible notamment dès que le vendeur a coupé le chauffage. On ne connaît pas la cause de ce problème et le propriétaire propose juste de repeindre le mur.

Puisque le propriétaire était manifestement au courant du problème et l'a caché, il y a de quoi se méfier pour d'autres éventuelles "surprises".

Sollicité par l'acquéreur, le notaire refuse de prendre contact direct avec lui, ce qui s'explique peut-être par le fait qu'il est le notaire du vendeur, de l'acheteur et de l'agence immobilière, d'où les doutes sur le fait qu'il puisse être le "bon" notaire.

Merci de vos conseils.

-----  
Par yapasdequoi

C'est qui pour vous le "bon" notaire ? Il n'y en a qu'un impliqué dans cette vente, si j'ai bien compris.

Et ce sinistre doit bien être couvert par l'assurance du vendeur, lequel doit une réparation de la cause des infiltrations ou une réduction du prix.

Avez-vous un devis pour ces réparations ?

-----  
Par Nihilscio

La maison est effectivement invendable tant que la cause des désordres n'est pas connue. Le problème est avant tout technique. Le notaire n'est pas un technicien. Ce n'est pas de lui que viendra la solution du problème.

-----  
Par eugubin

Pour moi un bon notaire est un notaire avec qui on peut dialoguer en cas de problème.

On a un devis, mais le propriétaire le juge trop salé, n'accepte pas de se charger de la réparation et veut juste repeindre le mur, sans investiguer la cause.

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire commun ne prend pas parti pour l'un ou pour l'autre.

Il peut jouer un rôle de médiateur mais il n'est pas obligé.

Il peut se contenter de l'immobilité jusqu'à ce qu'un accord se détermine ou bien qu'un juge vous départage. ça peut durer longtemps....

C'est aussi pour ce type de situation qu'on recommande d'avoir chacun son notaire....

Tentez une conciliation ?

-----  
Par eugubin

Finalement ce serait dommage de faire sauter la transaction pour ce problème, mais une conciliation est compliquée puisque le vendeur ne bouge pas d'un millimètre. En effet le notaire commun a été une erreur, et c'est pour cela qu'on se demande si un changement de notaire est envisageable.

-----  
Par yapasdequoi

C'est la perspective d'un procès avec des dommages et intérêts qui peut faire bouger le vendeur.

Consultez un avocat.