



Deuxième notaire pour avenant au compromis de vente

Par 67253725

Bonjour, par avance merci à tous pour la mise à disposition de ce forum.

Nous avons signé avec ma compagne un compromis pour l'acquisition d'une maison d'habitation en Mars dernier. Le notaire était celui des vendeurs.

Lors de la rédaction et signature de cet acte, des éléments n'ont pas été pris en compte (oubli) par le notaire ce qui induit aujourd'hui de faire un avenant au compromis de vente comme le montant initial est modifié et d'amener de la tension entre acheteurs et vendeurs pour s'accorder sur un prix de vente.

Est-il possible de se faire représenter par un deuxième notaire à ce stade ?
Si c'est possible la rémunération est répartie équitablement entre l'un et l'autre ?

Nous sommes en négociation sur le montant total de la transaction et nous cherchons à négocier également avec le notaire sur sa rémunération directe. Tout le monde a fait des efforts : vendeurs, agent immobilier. Je souhaite savoir les recours que nous pouvons avoir ?

Merci par avance à tous

Par ABCEDE

Bonjour,

Dans le cadre d'une transaction immobilière, les deux parties peuvent avoir chacune leur propre notaire, sans que cela impacte les frais d'acquisition (la rémunération est alors répartie par moitié entre eux).

Dès lors qu'un seul notaire est intervenu au stade du compromis de vente, il est tenu d'apporter son conseil à chacune des deux parties (il ne peut pas orienter ou privilégier une partie au détriment de l'autre, ni omettre une information significative pour l'une des parties seulement).

Compte-tenu de ce que vous indiquez, vous seriez effectivement bien inspirés de consulter un autre notaire: il est surprenant que l'on vous contraigne à revoir les conditions d'une vente dont le principe et les conditions ont déjà été arrêtées entre les parties et, si le notaire rédacteur a fait une faute (vous évoquez un oubli), il est assuré pour en couvrir les conséquences. C'est du moins le principe mais, vu la discussion qui semble s'élever quant au prix de cession, le mieux est que la situation soit analysée dans tous ses détails par un professionnel.

Vous aviserez ensuite s'il y a lieu qu'il vous assiste pour la suite de l'opération (c'est sans doute préférable).

Quant à la négociation des frais de notaire, ne rêvez pas !

les notaires sont des officiers ministériels dont les tarifs sont règlementés et n'oubliez pas que ce qu'on appelle les "frais de notaire" sont, pour l'essentiel, des frais et taxes incompressibles (la part qui s'applique à la rémunération du notaire est minime, a fortiori lorsqu'il doit la partager avec un confrère).

Ce n'est à mon avis pas sur ce terrain là qu'il faut chercher à gratter bien que le notaire initial, s'il est effectivement à l'origine de la situation, pourrait quant à lui et spontanément renoncer à la part d'honoraires lui revenant...

Par Nihilscio

Bonjour,

des éléments n'ont pas été pris en compte : lesquels ?

comme le montant initial est modifié : comment cela ? Si vous n'êtes pas d'accord sur le prix de vente, il ne fallait pas signer le compromis. Maintenant c'est trop tard. Vous vous êtes engagés.

Est-il possible de se faire représenter par un deuxième notaire à ce stade ? Un notaire refusera probablement d'intervenir en vue de modifier un contrat déjà conclu. C'est plutôt un avocat dont vous avez besoin.

Par Isadore

Bonjour,

A l'amiable tout est envisageable.

Pouvez-vous démontrer que le notaire a oublié des éléments ou reconnaît-il une faute ?

Après tout les vendeurs et les acquéreurs ont signé. Cela veut dire que vous étiez d'accord avec le contenu du document.

Qui remet en cause le compromis, vous ou les vendeurs ?

Par 67253725

Merci à tous pour vos réponses et vos différents retours, pour faire un résumé de la situation à l'instant T :

Le permis de construire initial de notre projet prévoyait une maison d'habitation et un garage non attenant. La maison a été construite, pour la garage, seule la dalle a été réalisée. La propriété a été mise en vente comme cela lors de la signature du compromis à un prix convenu entre acheteurs et vendeurs.

J'ai demandé des documents manquants au notaire (PC, plans.....) comme nous étions dans le cadre légal du délai de rétractation et que ces documents devaient nous être transmis en aval de la signature du compromis et c'est à ce moment-là qu'il a été pris en compte la mention ou l'existence d'un garage par le notaire alors que cela était bien mentionné sur les différents documents d'urbanisme.

De fait comme celui-ci n'est pas terminé, le mairie de la commune en question ne peut donner la conformité ou certificat d'achèvement sur le projet et comme la non obtention du document est une condition suspensive du compromis.... tout est remis en question.

Le notaire nous reconvoque 10 jours plus tard, les vendeurs doivent faire un permis modificatif incluant seulement la maison pour avoir le fameux sésame de la commune et pouvoir vendre leur bien.

S'ajoute encore à cela la taxe d'aménagement qui avait été estimée à 22 000 ? pour la maison et le garage par les vendeurs et comprise dans le prix de vente.
Le fait de sortir le garage du permis modificatif exonère les vendeurs de la taxe pour la partie garage.

En 2025, en réactualisant la taxe d'aménagement, celle-ci s'élève à 27 000 ? : 14 700 ? pour la maison et 12 300 ? pour le garage.

Les vendeurs se basent sur leur estimation initiale et accepte de prendre en charge la taxe pour la maison ce qui induit une baisse du montant initial de la transaction $22\ 000\ ? - 14\ 700\ ? = 7\ 300\ ?$. De fait nécessité de passer par un avenant au compromis.

Là où il y'a problème c'est qu'avec la nouvelle estimation de la TA, nous sommes de notre proche de la différence à savoir 5 000 ? et nous refusons de les prendre en charge car ce n'était pas prévu au départ et non inclus dans notre plan de financement.

Voilà aujourd'hui ou porte la négociation et pour moi oui c'est un point d'oubli du notaire non négligeable. Je reconnais également que nous avons signé le compromis trop rapidement car il manquait pas mal de documents.

Voilà pour la synthèse, désolé pour le pavé.

Par Nihilscio

Il faudrait examiner de près à la lecture du compromis qui du vendeur ou de l'acheteur doit supporter l'écart du montant de la taxe d'aménagement par rapport à l'estimation initiale.

Si vous avez besoin d'être conseillé face au vendeur, ce n'est pas à un notaire que vous devez vous adresser mais à un avocat.

Par 67253725

Je pense que le compromis ne fait nullement mention de taxe d'aménagement.

Effectivement il faudrait voir si une loi encadre ce point précis dans le cadre d'une transaction immobilière.