Difficultés à obtenir un acte de propriété

Par AmalGandalf

Bonjour,

Nous avons, mon épouse et moi, acheté un local professionnel.
La vente a été finalisée il y a plus de 2 ans mais le notaire du vendeur ne nous a toujours pas remis l'acte de propriété ni rendu les fonds restants et ce malgré les multiples relances de notre notaire.
A t-on un recours possible ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre notaire doit pouvoir vous conseiller.
Si la publication n'est pas encore faite, ou si elle prend plus de temps que prévu, il doit bien le savoir.
Si finalement la réponse ne vous satisfait pas, contactez la Chambre des Notaires.

Par Rambotte

Bonjour.
Par ailleurs, ce que vous appelez "acte de propriété" est l'acte de vente, dans lequel vous êtes désigné acquéreur. La copie de l'acte de vente qui vous est remise est celle après retour de publication au Service de la Publicité Foncière.

Par AmalGandalf

Non, je parle du titre de propriété. Désolé si j'ai été confus.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les notaires de délivrent pas toujours une copie de l'acte de vente. Ils se contentent souvent de remettre une attestation.
La copie d'un acte peut être demandée au moyen du formulaire 3236-SD.
Si l'on ne connaît pas la date exacte de l'acte, on peut demander une liste des actes publiés au moyen du formulaire 3233-SD.

La demande au service de la publicité foncière permettra de vérifier que l'acte a bien été publié.
La publication ne prend normalement que quelques jours. Si ce n'est pas fait au bout de deux ans, c'est qu'il y a un sérieux problème et le notaire doit vous en informer.

Le notaire doit vous remettre un décompte des frais et vous restituer le trop-perçu.

Dans un premier temps, vous pouvez mettre le notaire des vendeurs, puisque c'est lui qui a perçu les fonds, en demeure, par courrier recommandé avec avis de réception, de vous adresser le décompte et de vous restituer le trop-perçu sous quinzaine.
S'il ne bouge pas, vous pouvez l'assigner en référé en vue que cela le lui soit ordonné sous astreinte.

Par Rambotte

Non, je parle du titre de propriété. Désolé si j'ai été confus.

C'est pareil, si vous imaginez un joli document intitulé "Titre de Propriété" qui déclare "Le propriétaire du bien XXX est AmalGandalf", document que vous pourriez encadrer et accrocher au mur de votre salon, un tel document n'existe pas.

Votre titre résulte de l'acte de vente, portant mutation de propriété, et dans lequel vous êtes désigné acquéreur.

Si après la vente (quelques mois), vous avez reçu copie de l'acte de vente revêtu du tampon de la publicité foncière, il n'y a plus rien d'autre à recevoir.

Si vous n'avez pas reçu votre copie authentique de l'acte de vente, il faut demander au notaire cette copie de l'acte de vente.

Par Nihilscio

Si après la vente (quelques mois), vous avez reçu copie de l'acte de vente revêtu du tampon de la publicité foncière, il n'y a plus rien d'autre à recevoir.
Les notaires ne délivrent pas toujours une copie de l'acte de vente. Avec un notaire peu réactif, il est plus simple de demander pour quelques euros une copie au service de la publicité foncière.

Ce n'est pas la copie de l'acte qui importe le plus. Lors d'une vente, l'acheteur verse toujours par précaution au notaire un peu plus que nécessaire. Les formalités accomplies, le notaire doit rendre des comptes et restituer le trop-perçu. Tout prestataire de service rend des comptes et restitue les sommes non dépensées à son client. Il est inacceptable qu'un notaire ne fasse pas de même.

Par AmalGandalf

Merci à tous pour vos réponses.
Il n'est pas toujours aisé d'expliquer une situation en quelques lignes.
Et non je ne pensais pas accrocher mon titre de propriété au mur? avec comme nom du propriétaire AmalGandalf. Ça ne serait pas, n'est-ce pas ?

Par Rambotte

Mon intervention est pour qu'il n'y ait pas de méprise au sujet du "titre" (ou "acte") de propriété demandé. Il s'agit de l'acte de vente, et il n'existe pas d'autre document valant titre.

Bien entendu, le fait qu'il n'y ait pas eu de décompte final est signe que le notaire n'a pas terminé son travail suite à la vente.

Par UnNotairedelOuest

Décidemment Nihilscio, vous racontez beaucoup de bêtises :
Le notaire à l'OBLIGATION de délivrer une copie authentique de ses actes. La copie authentique d'une vente immobilière formant le titre de propriété de l'acquéreur...
Il faut donc conseiller à notre ami d'insister auprès du Notaire qui a reçu la vente afin qu'il soit délivrée une copie authentique avec les mentions de publication.
C'est tout et c'est simple.
Si le notaire fait la sourde oreille alors il faut la faire demander par un autre notaire.

Par AmalGandalf

Merci. C'est ce qu'il me semblait

Par Nihilscio

Décidemment Nihilscio, vous racontez beaucoup de bêtises :
Il se peut que je dise des bêtises mais vous, vous me faites dire ce que je n'ai pas dit, ce qui est aussi non seulement de la bêtise mais aussi désobligeant.

Le notaire à l'OBLIGATION de délivrer une copie authentique de ses actes.
C'est possible, je n'en sais rien, mais si vous le dites ... Je n'ai pas dit que le notaire n'avait pas cette obligation, j'ai dit

que cette histoire de copie était sans importance. Ce que je peux en revanche affirmer est qu'ils ne le font pas toujours, du moins pas spontanément. Lorsque j'ai acheté une maison il y a quelques années, le notaire m'a remis un certificat mais il ne m'a jamais délivré de copie de l'acte de vente. Je suppose que si je le lui avais demandé, il m'en aurais donnée une mais je ne le lui ai pas demandé n'en ressentant pas le besoin.
En revanche il m'a adressé quelque temps après un décompte précis des frais et m'a restitué le trop-perçu, sans que j'ai eu à le lui demander ce qui, à mon sens, est le plus important. Si un jour j'ai besoin d'une copie de mon acte de vente, je le commanderai au service de la publicité foncière, c'est le plus simple.

Par CToad

Bonjour

Citation :
Le notaire à l'OBLIGATION de délivrer une copie authentique de ses actes.

C'est possible, je n'en sais rien, mais si vous le dites ... Je n'ai pas dit que le notaire n'avait pas cette obligation, j'ai dit que cette histoire de copie était sans importance. Ce que je peux en revanche affirmer est qu'ils ne le font pas toujours, du moins pas spontanément. Lorsque j'ai acheté une maison il y a quelques années, le notaire m'a remis un certificat mais il ne m'a jamais délivré de copie de l'acte de vente. Je suppose que si je le lui avais demandé, il m'en aurais donnée une mais je ne le lui ai pas demandé n'en ressentant pas le besoin

je confirme. Lorsque j'ai acheté ma maison je ne l'ai pas eue. M'en inquiétant un an plus tard, je les ai contactés. Ils me l'ont bien proposé, contre une somme de 44 euros je crois. Après un tour sur net-iris, je me suis adressée seule comme une grande au SPF.

Par yapasdequoi

Bonjour,
J'ai sans doute eu plus de chance...
Pour tous mes achats immobiliers (plusieurs expériences) j'ai eu à chaque fois - mais plusieurs mois plus tard - un courrier contenant une copie de l'acte après publication avec le décompte définitif et un chèque pour solde du compte.

Par Rambotte

La copie authentique, revêtue du tampon du SPF, est quand même destinée à l'acquéreur, et payée par l'acquéreur. Le notaire n'en a pas besoin, il dispose de l'original signé des parties et du notaire, revêtu de son sceau, et déposée au rang de ses minutes.
Ne pas la fournir à l'acquéreur est donc une incomplétude du travail du notaire. En payer une copie au SPF alors qu'on l'a déjà payée lors de la vente est un peu exagéré, même si ce n'est pas la mer à boire.

https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/les-delais-apres-signature

Effectivement, financièrement, le décompte final est aussi important, il sert à récupérer le trop avancé, car en général, c'est bien un trop avancé.

Dans le cas présent, s'il n'y a eu ni l'un ni l'autre, on peut suspecter qu'il n'y a pas eu publication, ce qui est grave.

Par Visiteur

Merci. C'est ce qu'il me semblait