Documents manquants dans un compromis de vente

Par laroque

Bonjour,
Le compromis de vente de mon local professionnel devait être signé aujourd'hui. La notaire des acheteurs a attendu que la mienne la joigne à l'heure prévue. Pas d'appel.
La notaire des acheteurs constate que les documents déjà demandés sont toujours manquants.
J'avais déjà moi-même demandé, à plusieurs reprises, (par courrier, par courriel, déplacement à l'étude) ces documents à ma notaire, à savoir copie d'actes modificatifs au règlement de copropriété.
Le compromis n'a pas été signé.
La notaire des acheteurs m'a proposé de m'occuper elle-même de demander les documents au service de la publicité foncière.
Je voudrais savoir si je peux déplacer mon dossier chez cette notaire et que se passera-t-il avec ma notaire ? Me facturera-t-elle un travail inachevé du fait de son manque de sérieux ?
Merci d'avance de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il serait d'abord "correct" de demander à votre notaire la raison de son absence et des documents manquants.
Parfois il y a une explication très simple comme d'avoir voulu précipiter les dates alors que les administrations ne sont pas aussi rapides.
Quels sont ces documents manquants qui empêchent de signer un compromis ?

Par laroque

Bonjour et merci pour votre message.

Le projet de compromis de vente avait été envoyé à la notaire des acquéreurs le 9 mai dernier.
Les documents manquants sont des actes modificatifs au règlement de copropriété que le syndic n'a pas.

Pour obtenir ces documents, il "suffit" de les demander au SPF n'est-ce pas ?

Juste pour avoir une idée, quel délai vous semblerait raisonnable entre la demande et la réception ? C'est-à-dire à partir de quand, il serait "normal" que je demande des explications ?

Cordialement

Par yapasdequoi

N'importe lequel des 2 notaires peut obtenir ce document... ça ressemble plus à un "malentendu" entre eux. Les 2 notaires ne sont pas tous blancs...

Par yapasdequoi

A savoir, le compromis pouvait être signé malgré ce manque, sachant que le délai de 10 jours de rétractation pour l'acquéreur ne démarre qu'à la date où sont fournis la totalité des documents obligatoires.
Là ça ressemble aussi à de la mauvaise volonté des acquéreurs....
J'espère que vous avez d'autres candidats...

Par AGeorges

Bonjour,

des actes modificatifs au règlement de copropriété que le syndic n'a pas.

Impossible. Le Syndic est le gardien des archives de la Copropriété. Il ne peut pas ne pas avoir des actes aussi importants que des modifications au RdC.

Quelqu'un vous mène en bateau !

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est assez fréquent que le syndic n'ait pas tous les modificatifs à un règlement de copropriété, surtout lorsqu'il y a eu de nombreux syndics et surtout lorsque ce sont des syndics non professionnels. Il faut s'adresser au service de la publicité foncière qui répond rapidement.

Ce qui peut aussi arriver est qu'un modificatif n'ait pas été publié ce qui peut poser de gros problèmes, un règlement de copropriété non publié n'étant pas opposable aux copropriétaires ayant acheté leur lot postérieurement à la date de l'assemblée ayant décidé de la modification.

Par yapasdequoi

Le syndic a peut être demandé une somme exagérée pour en fournir une copie ...

Par AGeorges

Re,
Il faut s'adresser au service de la publicité foncière qui répond rapidement.

Si vous demandez vous-même, ne croyez surtout pas cette assertion gratuite. En tant que Conseiller Syndical, j'ai demandé le statut d'un transformateur EDF lequel avait forcément fait l'objet d'un accord entre EDF et le Syndicat (1).
Pas de réponse 1 an après. Emission d'une nouvelle demande, à laquelle le SDPF a répondu qu'ils ne pourraient pas répondre étant trop 'chargés'.

(1) Le Syndic affirmait que ledit transformateur était une servitude, alors que la loi de 1906 dit le contraire.

Par yapasdequoi

Seul le notaire peut dire ce qu'il en est... Le reste n'est que pure hypothèse. Un cas personnel n'en fait pas une généralité, ni une réponse juridique.

Par Nihilscio

Quand vous demandez la copie de tel acte identifié par sa date, par la date de sa publication et par la référence de l'immeuble auquel il s'applique, le service n'a besoin de faire aucune recherche, il n'a qu'à copier et expédier le document demandé.

S'il manque des informations sur l'identification de l'acte, vous procédez en deux temps. Tout d'abord vous faites une demande de renseignement au moyen du formulaire 3233-SD (cerfa 11194*06) et vous recevrez quelques jours après la liste des actes publiés concernant l'immeuble faisant l'objet de la demande de renseignements. Ensuite vous sélectionnez l'acte qui vous intéresse sur cette liste et vous en demandez une copie. C'est très simple.

En ce qui concerne votre transformateur électrique, on parle bien de servitude, mais il ne s'agit pas d'une servitude d'un fond servant au bénéfice d'un fond dominant, le réseau électrique n'étant pas un immeuble identifié au cadastre. Vous avez peu de chance de trouver la convention établie avec le gestionnaire du réseau au fichier immobilier. En principe il y a une convention entre le propriétaire de l'immeuble et le gestionnaire du réseau mais il est parfois impossible de la retrouver.

Par AGeorges

Le SDPF est l'ancien service des hypothèques. Il y en a UN par département.
Il n'y a pas (sauf si ça a changé) de règle commune de gestion. Certains services sont très organisés et d'autres pas du tout. Pour en avoir discuté avec PLUSIEURS notaires, ceux-ci sont effectivement parfaitement au courant et savent quels département vont poser des problèmes de délai de réponse.
Et, il est évident qu'une expérience personnelle ne vaut que pour un cas. Dans ce forum, des intervenants divers échangent justement leurs expériences. Des fois que ça serve.

Par ailleurs, j'ai vu récemment que, dans mon département, il fallait désormais utiliser un document spécifique de demande, avec deux modèles différents selon la période (genre avant ou après 1956). Apparemment, les vieilles archives sont conservées ailleurs ...

Par AGeorges

Non Nihilscio,
En ce qui concerne votre transformateur électrique, on parle bien de servitude

SVP, relisez la loi de 1906. Un transformateur occupe tout le terrain sur lequel il est implanté. Une servitude ne le peut. Elle peut passer dessous, dessus, ou provisoirement (comme le passage).

Par ailleurs, dans mon étude de ce dossier, j'ai trouvé des jurisprudences de copropriétés qui, en l'absence de documents probants et contractuels entre "EDF" et le Syndicat, ont obligé EDF à déplacer le transformateur qui n'avait aucun droit pour être "chez eux".
Je ne sais pas si, après ça, ils ont continué à avoir de l'électricité !
Le cas le plus fréquent semble être une location 'gracieuse' trentenaire. Donc, que fait-on après les 30 ans ?

Par AGeorges

Allons Nihilscio,
le service n'a besoin de faire aucune recherche, il n'a qu'à copier et expédier le document demandé

Avant de copier le document, il faut d'abord le trouver !

Supposez-vous que les 99 SDPF départementaux sont tous digitalisés, et qu'il suffit de consulter un index pour localiser un fichier et lancer l'impression ?

Ce serait super, mais est-ce la réalité ?

La réalité, pour certains départements ne serait-elle pas qu'il y a encore des chemises, des classeurs, des boîtes, des caisses, des étagères, des allées, des entrepôts, le tout plus ou moins bien rangé selon les aléas des services, tels qu'inondations, incendies, manque de personnel, employés désordonnés, etc. ?

(Je m'informe, je ne critique pas)

Par Nihilscio

Le SDPF est l'ancien service des hypothèques. C'est ce qu'on appelle un scoop.

Il y en a UN par département. Non, il y en a plus. Rien qu'à Corbeil il y en a 3.

Certains services sont très organisés et d'autres pas du tout.

La réforme de 2005 et, surtout, l'informatisation, a créé des problèmes d'organisation. Mais nous sommes en 2022. Aujourd'hui les échanges avec le notaires sont intégralement dématérialisés ce qui a considérablement accéléré les traitements des dossiers.

dans mon département, il fallait désormais utiliser un document spécifique de demande

C'est le cas dans tous les départements. J'ai donné la référence du formulaire à employer.

deux modèles différents selon la période (genre avant ou après 1956).

ce n'est pas genre, c'est bien avant ou après l'entrée en vigueur de la réforme de la publicité foncière en 1955 (décret 55-22 du 4 janvier 1955)

Apparemment, les vieilles archives sont conservées ailleurs ... aux archives départementales. Voir le code du patrimoine.

Par yapasdequoi

Je ne suis pas certaine que vos joutes aient un intérêt pour la personne qui a posé la question ?

Par Nihilscio

La réalité, pour certains départements ne serait-elle pas qu'il y a encore des chemises, des classeurs, des boîtes, des caisses, des étagères, des allées, des entrepôts, le tout plus ou moins bien rangé selon les aléas des services, tels qu'inondations, incendies, manque de personnel, employés désordonnés, etc. ?

Cela n'a rien de compliqué. Tout est très bien rangé en bon ordre. Pour consulter un document il suffit de se rendre sur la bonne étagère et de prendre le bon carton ou la bonne chemise. Tout est numéroté et classé en fonction du numéro. Il y a une fiche par parcelle cadastrale. Dès qu'un acte parvient au service, il est enregistré sur la fiche, reçoit un numéro et est rangé au bon endroit. C'est beaucoup plus simple à gérer qu'une bibliothèque. Les aléas existent partout, dans les services de l'état civil aussi et cela n'empêche pas que ces services soient très fiables et capables de fournir de fournir des copies en des délais très brefs. Dans un SPF le plus gros du travail est la photocopie, ce n'est pas la recherche des documents.

Par AGeorges

Bonsoir,
que se passera-t-il avec ma notaire ? Me facturera-t-elle un travail inachevé du fait de son manque de sérieux ?

On peut tout de même répondre aux questions.

NON, avoir un ou deux notaires coûte le même prix. Les notaires s'arrangent entre eux.

Quant au délai du SDPF, j'ai oublié un élément : il faut un employé qui ait du temps disponible pour s'occuper de la demande. C'est visiblement le problème que j'ai eu l'année dernière (et pas en 2005).

Enfin, pour corriger les dates de Nihilscio, les décrets de 1955 ont été applicables le 1er janvier 1956, le SDPF est devenu officiel à compter de janvier 2013 et l'informatisation et la numérisation complètes (ou presque) n'ont pas été terminées avant 2014. Il ne resterait donc plus que le problème de main d'oeuvre, réduite, semble-t-il d'environ 40% suite à l'informatisation et sans doute encore réduite lors de ma demande avec les problèmes liés au COVID.

Mais si la notaire des acheteurs dit qu'elle peut avoir les documents rapidement il faut la croire.
Pour la petite histoire, j'ai des documents modificatifs du RdC dans mes documents copropriété. Il y est marqué qu'ils ont été rejetés car incomplets. A priori, il n'y a pas eu d'autre essai de dépôt après !

Une autre technique pour avoir ces documents pourrait être d'essayer de trouver des copropriétaires anciens qui les auraient eus d'un autre Syndic il y a des années ...

Par Nihilscio

Si chacun des deux notaires fait la même opération, elle sera comptée deux fois dans la note finale. Ce sera difficile à détecter mais le surcoût du à ce qu'une même demande aura été adressée deux fois au SPF sera minime. Votre intérêt est d'accepter la proposition du notaire de l'acheteur. Vous pouvez aussi essayer de retirer l'affaire à votre notaire pour la confier au notaire de l'acheteur. Ce n'est pas dans les usages et le notaire de l'acheteur pourra se montrer hésitant à se froisser avec son confrère.

Pour la petite histoire, j'ai des documents modificatifs du RdC dans mes documents copropriété. Il y est marqué qu'ils ont été rejetés car incomplets. A priori, il n'y a pas eu d'autre essai de dépôt après !

Pour la petite histoire vos modificatifs au RdC ne sont pas opposables aux copropriétaires ayant acheté leurs lots postérieurement à la décision de modification, ce qui peut poser de sérieux problèmes. Il y aurait lieu de faire voter à

nouveau ces modificatifs par l'assemblée générale et à les faire publier .

Par AGeorges

Pour la petite histoire vos modificatifs au RdC ne sont pas opposables aux copropriétaires

Qu'en est-il de la prescription pour des actes qui datent de 1987 ?

(surprenant tout de même qu'en 35 ans personne ne se soit occupé de remettre les choses dans l'ordre !)

Par Nihilscio

Ce n'est pas une question de prescription, c'est une question d'opposabilité d'actes à des personnes qui n'y étaient pas parties. Le principe est simple. Il est posé dans le décret 55-22 du 4 janvier 1955 aux articles 28 et 30 : les actes soumis à publicité foncière qui n'ont pas été publiés ne sont pas opposables aux tiers. Le règlement de copropriété est un acte soumis à publicité foncière. La non-opposabilité en cas d'absence de publicité est rappelée à l'article 13 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par AGeorges

OK Merci.
Pour éclaircir.
Deux appartements contigus identiques ont été réorganisés. De deux fois trois chambres, ils sont passés à 2+4. La publicité n'a pas été faite (ou rejetée).
J'achète celui de deux chambres, et je vois au RdC qu'il est supposé avoir 3 chambres et la superficie qui va avec. Puis-je exiger qu'il soit remis en conformité ?
Ou, à l'inverse, j'achète celui de 4 chambres et je vois que, au RdC, le nombre de tantièmes est inférieur à ce qui m'a été signalé. Puis exiger une réduction (du tantième et donc des charges) ?

Voire encore : Je suis notaire, on me présente un descriptif de lot qui n'est pas conforme au RdC 'publié officiellement'. Dois-je refuser la vente et exiger des documents conformes ?

Par yapasdequoi

AGeorges, il est assez impoli de détourner la question initiale pour traiter votre cas personnel.

Mais décidément on voit de tout sur ce forum....

Par AGeorges

Oui, on voit de tout !
Y compris un intervenant qui ne suit pas.
Ma question a trait à des actes modificatifs du Règlement de Copropriété. A ce que j'en sache, c'est loin d'être hors sujet par rapport à la question initiale.
En fait, on ne sait pas pourquoi le Syndic n'est pas capable de fournir ces documents. Il n'est donc pas impossible que l'opération ait été 'oubliée' ou mal/non enregistrée et perdue.
Et donc, même passer par l'autre notaire ne garantit rien. "Mon" cas est donc loin d'être différent.
J'ai tout de même failli ouvrir un autre sujet, sachez-le mais j'ai jugé que ce n'était pas utile.

Par Nihilscio

yapadequoi a raison, on s'est suffisamment écarté de la question.

Récapitulons : le notaire du vendeur tarde à fourni des modificatifs à un règlement de copropriété et, non seulement il tarde, mais encore il ne répond pas lorsqu'on le sollicite.

Le notaire de l'acheteur propose de se procurer lui-même ces modificatifs. Il faut accepter la proposition même si cela doit avoir pour conséquence d'augmenter très légèrement les frais de notaire, ce qui n'est même pas certain.

Cela dit, l'incident donne lieu de s'interroger.

- les modificatifs ont été publiés, le service de la publicité foncière les enverra dans le délai d'un mois.

- ils n'ont pas été publiés et alors il y a un problème.

Par yapasdequoi

Merci d'avoir recentré.