



Puis-je réclamer des indemnités au notaire pour son retard ?

Par Damy

Bonjour,

nous vivons actuellement à l'étranger (Belgique) mais nous avons signé un compromis de vente pour une maison dans les ardennes où nous comptons vivre.

Dans le compromis de vente, il était stipulé qu'en cas de retard une pénalité journalière pouvait être demandée.

Nous devons signer l'acte d'achat chez le notaire pour le 31/08 à 16h au plus tard. Or, nous sommes le 02/09 et il n'y a toujours rien. Le notaire (celui du vendeur, nous n'en avons pas pris un autre) me dit que c'est le certificat d'urbanisme qui n'est pas encore arrivé. J'ai donc téléphoné à la commune pour savoir pourquoi ça traîne autant et là, on me répond qu'il a été renvoyé le 11/08 non pas au notaire mais à une autre société qui a fait la demande et qui se trouve dans le 06. Je recontacte le notaire (qui se trouve à Paris) et il me répond qu'en fait, ils ont pris un intermédiaire pour faire la demande de documents, qu'il les rappelle pour leurs demander mais que vu que c'était les congés d'août, ils ont pris du retard. Je l'appelle presque tous les jours depuis une semaine et j'ai chaque fois la même réponse.

Ma question est donc la suivante : Si le retard n'est imputable ni au vendeur, ni à l'acheteur, ni à l'administration mais au notaire et à son intermédiaire, Puis-je demander les indemnités prévus dans le compromis ? Si oui, de quelle manière ?

Merci pour vos réponses et bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi avez-vous besoin d'un certificat d'urbanisme ?

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/certificat-urbanisme]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/certificat-urbanisme[/url]

Qui serait susceptible de vous verser des pénalités ? Le vendeur ? Mais comme il n'est pas responsable de ce retard ... Dans les délais, on élimine souvent le mois d'août car tout est ralenti ou stoppé suite aux congés annuels.

Par Damy

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour votre réponse car j'ignorais que le certificat d'urbanisme était facultatif. A entendre le notaire, c'est presque la pièce capital du dossier. Perso, je n'en ai pas besoin, j'en ai un qui date de 2019 reçu avec le compromis de vente et il stipule qu'il n'y a pas de servitude ou quoi que ce soit d'autre, ça me suffit d'autant que la commune m'a précisé que ça n'avait pas changé depuis.

Ensuite, les indemnités je voulais les réclamer au notaire (enfin, juste le menacer de la faire pour qu'il bouge). Ce qui m'intéresse, c'est de signer au plus vite.

Et pour la date butoire, ce n'est pas moi qui l'ai calculé, c'est inscrit dans le compromis de vente.

Encore merci pour votre réponse.

Bonne journée

Par yapasdequoi

S'il s'agit de lever le droit de préemption de la mairie, c'est obligatoire et ce n'est PAS un certificat d'urbanisme.

Et la mairie a 2 mois pour répondre.

Par yapasdequoi

Et pour demander des indemnités au notaire, il faut prouver qu'il a fait une erreur.

Par Damy

non, ça ils l'ont déjà reçu. Voilà sa réponse qui date du 24/08:

"Nous avons reçu courant de semaine dernière le retour de la déclaration d'intention d'aliéner de la mairie. Il nous manque encore le certificat d'urbanisme à recevoir afin que nous puissions convenir d'une date de signature."
Donc il s'agit bien du certificat d'urbanisme.

Bon, il n'a pas vraiment commis de faute, faire trainer pour avoir un dossier le plus complet possible et avoir pris un intermédiaire pas très réactif pour faire la demande de documents, je ne pense pas que ce soit une faute en soit.

En conclusion, je peux lui demander de signer sans ce certificat d'urbanisme vu que ce n'est pas obligatoire.

Merci pour toutes vos précisions.

Par yapasdequoi

Vous pouvez.

Si vous n'avez pas l'intention de faire des travaux, je ne vois pas pourquoi demander un certificat d'urbanisme.
Ou alors c'est autre chose ...

Par Damy

ah super, vous venez d'embellir ma journée
Un tout grand merci pour vos réponses.
Bonne journée

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme Yapasdequoi vient de vous le dire, le CU n'est pas légalement imposé. J'en vois la demande comme une initiative prise par le notaire afin de protéger le vendeur et de se protéger lui-même contre toute mauvaise surprise. Imaginons que le lieu soit inondable et qu'il soit interdit d'habiter la maison à moins que ne soit aménagée une sortie par le toit qui n'existe pas et que le vendeur ne vous en ait pas informé, vous auriez un motif pour faire annuler la vente. Vous pourriez en avoir un aussi si le CU faisait apparaître une servitude d'urbanisme très contraignante incompatible avec un projet de rénovation ou d'agrandissement qui vous aurait dissuadé d'acheter si vous l'aviez connue. Mais comme vous avez un certificat d'urbanisme récent, de telles mauvaises surprises sont très improbables surtout que la mairie vous a fait savoir verbalement que rien n'avait changé depuis 2019. Vous pouvez parfaitement dispenser le vendeur de produire ce CU qui n'a rien d'obligatoire.

Cela dit, si le notaire a estimé que ce document était nécessaire, il aurait dû s'y prendre plus tôt. Cela ne semble pas très sérieux. Ce manque de sérieux, s'il est manifeste et qu'il vous crée un préjudice, pourrait en théorie vous donner droit à des indemnités de la part du notaire. En pratique vous auriez tout de même du mal à les obtenir.

Par yapasdequoi

le lieu soit inondable
L'ERNT répond à cette préoccupation.
C'est un document facilement accessible sur internet en quelques minutes.
Il est obligatoire dans le dossier de vente.

Par Nihilscio

Ce n'est pas si simple.

L'ERNMT est fourni par le vendeur comme prescrit à l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation qui

renvoie à l'article L125-5 du code de l'environnement qui renvoie au Plan de prévention des risques technologiques ou à un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans les zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire.

On peut trouver le contenu de ces plans sur des sites privés. Sont-ils tous à jour ? Ce n'est pas sûr. Le vendeur s'est-il sérieusement renseigné ? Ce n'est pas sûr. Le notaire qui ne veut rien laisser au hasard peut demander un certificat d'urbanisme, document officiel, qui engage l'administration, où tout sera résumé. C'est une sage précaution.

Par yapasdequoi

A part les officines plus ou moins légales, il faut utiliser un site officiel comme celui-ci :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R58592]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R58592[url]

Le notaire utilise "ceintures et bretelles "...

Par Nihilscio

Je viens de suivre le lien que vous proposez et j'ai reçu un document où je lis :
Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Je reste donc sur ma faim.

Quant aux servitudes d'urbanisme qui peuvent être lourdes et qui pourraient être cause de litige si l'acheteur n'en avait pas été informé au préalable, à moins d'éplucher le PLU, pour les connaître il n'y a que le CU.

Le notaire fait peut-être de l'excès de zèle mais son souhait de produire un CU à l'acheteur avant qu'il ne signe n'est pas complètement absurde. Les contentieux sont fréquents, le notaire ouvre le parapluie, c'est logique.