Image not found or type unknown

Vente mensongère d'un terrain

Par **Charbonneau**, le **14/02/2019** à **01:35**

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain viabilisé à un particulier via une agence immobilière. De plus lors de la signature de l'acte notarié il avait été prévu que les anciens compteurs de gaz, d'eau et d'électricité existant sur la parcelle présentement vendue soient laissés à notre disposition.

Nous avons découvert, après la signature du l'acte, que lesdits compteurs avaient été supprimés et qu'aucune viabilisation du terrain n'avait été effectuée avant la vente.

Nous ne sommes pas des spécialistes de l'immobilier. L'agence immobilière et/ou le notaire n'auraient-ils dû vérifier les faits in-situ ?

Peut-on parler de vente mensongère ou de vice caché ?

Nous avons tenter un accord à l'amiable avec le vendeur sans succès.

Que nous conseillez-vous ?

Cordialement

Par **beatles**, le **14/02/2019** à **12:18**

Bonjour,

[quote]
Cour de cassation ; chambre civile 1 ; Audience publique du mercredi 16 octobre 2013 ; N° de pourvoi : 12-24267

Qu'en statuant ainsi, alors que, si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, **il est, cependant, tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse, la cour d'appel a violé le texte susvisé**

;

PAR CES MOTIFS :CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mai 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Chambéry ;
Condamne M. Z... et la société Val-de-Loire aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum M. Z... et la société Val-de-Loire à verser à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

[/quote]

M. Z... étant le notaire

Cdt.

Par **Charbonneau**, le **14/02/2019** à **16:04**

Bonjour et merci beatles pour cette réponse

Le notaire a donc une responsabilité.

Qu'en est-il du Vendeur? C'est quand lui qui a fait enlever les compteurs. Le notaire avait-il les moyens de vérifier que le terrain n'était pas viabilisé?

Cordialement

Par **beatles**, le **14/02/2019** à **17:17**

Qui a la preuve de la date exacte de l'enlèvement ?

De plus le notaire aurait dû vérifier que le terrain été viabilisé et comme il ne l'était pas, il aurait dû être très méfiant et vérifier qu'il l'était devenu : ce qu'il n'a pas fait !

Votre notaire est totalement et extrèmement négligent au vu du règlement national du CSN (https://www.notaires.fr/sites/default/files/reglement_national_-_reglement_intercours_-_arrete_du_22_07_2014_-_jo_du_01_08_2014.pdf) et de son serment devant le TGI et réitéré devant sa compagnie.

[quote]
Article 57 du décret 75-709 du 5 juillet 1975 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire :

Dans le mois de leur nomination, les notaires prêtent serment, devant le tribunal de grande

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

instance, en ces termes :

« Je jure de loyalement remplir mes fonctions avec exactitude et probité et d'observer en tout les devoirs qu'elles m'imposent ».

Ils ne peuvent exercer leurs fonctions qu'à compter du jour de leur prestation de serment.

[/quote]

Par **Charbonneau**, le **14/02/2019** à **18:27**

Merci pour ce complément d'information.

La date d'enlévement se situe dans l'interval 3 semaines avant la signature et 1 semaine après. Je n'ai pas de date plus prècise car je ne suis pas allé sur le site dans cet interval.

En fait, il s'agit d'une parcelle divisée en deux. Lesdits compteurs se trouvant sur la parcelle vendue, le notaire avait demandé au vendeur l'installation de nouveaux compteurs et de laisser la libre disposition des compteurs déjà présents. Le vendeur, voulant minimiser les coûts a demandé un transfert des compteurs existants et non une création de nouveaux compteurs.

Cordialement

Par **youris**, le **14/02/2019** à **18:28**

bonjour,

ce sont les concessionnaires ou distributeurs qui décident de la dépose de leurs compteurs respectifs puisqu' il y a eu résiliation des contrats de fourniture.

mais cela n'a rien à voir avec la viabilisation d'un terrain qui est concerné par les différents branchements.

si votre vendeur a laissé les branchements sur la parcelle vendue, il ne reste plus qu'à souscrire les contrats de fourniture pour avoir les compteurs.

cela est-il mentionné sur l'acte d'achat ?

salutations

Par **Charbonneau**, le **15/02/2019** à **07:31**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour et merci youris pour votre réponse,

Nous avions établis des précontrats pour que les compteurs deviennent notre propriété mais nous ne pouvions les finaliser avant la signature de l'acte.

Par son action l'ancien propriétaire à annuler nos démarches!!

Les compteurs ainsi que les raccordements public associés ont été supprimés.

L'assainissement ainsi que l'adduction télécom n'ont jamais été prévus par le vendeur alors qu'ils étaient prévus dans la déclaration en mairie de détachement de la parcelle vendue.

L'acte de vente précise que nous aurions dû bénéficier des compteurs

Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés