



Demande de conseils pour activer l'assurance du notaire

Par **Alexielle**, le **07/03/2020** à **20:46**

Bonjour,

J'ai acheté en mai 2017 une place de parking et un studio. Celui-ci est situé dans une vieille maison soi-disant "refaite à neuf" et qui a été divisée par la suite en plusieurs lots de copropriété. Les travaux ont commencé environ en juillet 2015 et impossible de dater leur fin. En effet, aucun procès-verbal de réception des travaux ne m'a été transmis malgré les demandes de mon expert. De même, mon ancien propriétaire, qui fut aussi notre syndic bénévole pendant un an après la vente, n'a fourni aucun carnet d'entretien de la copropriété.

Il se révèle que depuis mon bien ne peut pas être loué, entre autres pour des raisons d'importants problèmes d'humidité, non-respect des normes incendie, absence d'isolation phonique ou thermique et problèmes électriques.

Ces faits ont été constatés par un rapport d'expertise judiciaire bien que déposé en l'état après trois réunions (l'experte me demandais 19.000 euros pour l'extension de mission). J'ai toutefois plusieurs devis de professionnels pour chiffrer au moins les dommages dans mon studio.

En complément un audit de la copropriété, un certificat d'inhabitabilité et un bilan structurel ont été rédigés par un autre expert. Au moment où j'ai essayé de mettre en service mon électricité, je me suis aussi rendu compte que le consuel fourni par mon ancien propriétaire était un faux (j'ai reçu un recommandé avec AR de l'organisme).

Pour couronner le tout, la copropriété n'est pas couverte par une assurance dommage-ouvrage puisque seulement une "note de couverture" a été fournie par mon ancien propriétaire et il s'est révélé que la garantie décennale n'est pas valide non plus après que mon expert ait tenté des démarches auprès de l'assurance.

Je n'ai pas réussi à récupérer mon acte authentique mais j'ai pu me procurer une copie grâce au service de publicité foncière même s'il me manque toujours le diagnostic assainissement. Le notaire est-il obligé de me le fournir ? Si oui, sur quels textes de loi puis-je m'appuyer ?

J'ai vérifié les différentes mentions pour déterminer si la responsabilité du notaire doit être retenue. Il se révèle que dans l'acte authentique la note de couverture et le consuels (supposé faire office de diagnostic électrique) sont mentionnés. De plus, il est noté DPE vierge et celui-ci n'a pas été déclaré à l'ADEME puisqu'il n'a aucun numéro.

Même si l'expertise judiciaire interrompt les délais de prescription, je suis très inquiète. J'ai aussi peur de ne pas faire les bonnes démarches car je ne suis pas juriste de formation. J'ai donc quelques questions à vous poser et sollicite votre aide.

J'ai appris que chaque notaire a une assurance et qu'elle pourrait potentiellement couvrir au moins en partie les dommages. Mais je ne sais pas comment m'y prendre et deux déclarations de sinistre se sont déjà soldées par des échecs.

Comment activer l'assurance du notaire ? Quelles démarches me conseillez-vous de faire ? Est-ce que je m'y prends trop tard ? Quels coûts ? Est-ce que porter plainte auprès du procureur de la république pour faux en écriture publique et complicité d'escroquerie me priverait de cette possibilité ?

En vous remerciant de votre compréhension et en vous souhaitant une très bonne soirée.

Par **youris**, le **08/03/2020** à **10:05**

bonjour,

pour "activer " l'assurance du notaire, il faudrait que vous mettiez en cause avec succès la responsabilité du notaire, qui ne semble pas évidente dans votre situation.

salutations

Par **Alexielle**, le **02/05/2020** à **07:16**

Bonjour Youris,

Oui ce n'est pas évident et d'autant plus que l'avocate de notre copropriété ne s'est même pas présentée lors de la dernière audience (c'est écrit sur l'ordonnance de référé.)

Bonne journée et bon courage à vous en ces temps délicats.