



Devoir information du notaire

Par **Juanita974**, le **26/01/2024** à **10:03**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour acheter une maison à la Réunion. Avant signature, la vendeuse m'a signalé, ainsi qu'au clerc de mon notaire, qu'il pouvait exister un empiètement avec les voisins. Aussi, la surface du terrain était imprécise. Le compromis comporte son une clause de bornage contradictoire qui doit être effectué par la vendeuse sous 6 semaines après signature. La vendeuse se renseigne après deux semaines, apprend par les géomètres contactés qu'il leur faudra 4 mois. Elle me propose une réduction du prix de vente pour que j'abandonne et "fasse mon affaire" des questions de bornage et empiètement. J'ai fait suivre tous les courriels de la vendeuse à mon notaire, et ai demandé conseil. Avec le plus grand mal, j'ai obtenu un appel téléphonique de mon notaire, qui a reconnu que les délais des géomètres sont longs sur l'île (alors pourquoi ont ils rédigé un acte voué à l'échec?), et m'a conseillé de refuser la proposition de la vendeuse. Il m'a dit d'envoyer un courriel avec mon refus à son étude, ce que j'ai fait dans la foulée. Quelques jours plus tard, le clerc de mon notaire m'envoie par courriel un extrait d'un courriel de l'autre notaire: son client ne sera pas en mesure de réaliser le bornage à temps (ce qui n'est pas une surprise, mais montre que les notaires jouent avec nous). Mon notaire veut savoir si j'accepterais un délai supplémentaire? On tourne en rond, cela fait deux semaines que je veux de l'aide de mon notaire, et on est toujours au point de départ. Je demande à savoir quelles sont les conséquences, les options, les contre parties par retour de courriel...le clerc dit se renseigner. Par sms, j'ajoute que son patron avait mentionné "la voie pénale", et que j'aimerais savoir de quoi il s'agit. On me promet un appel téléphonique, mais sans pouvoir me préciser quel jour/plage horaire. Puisqu'on ne peut pas me donner un rdv téléphonique, je demande un réponse par retour de courriel...silence retentissant. L'échéance de la vendeuse pour réaliser le bornage est lundi prochain, et il est vendredi...autant dire que mon notaire nous laisse aller dans le mur. Non seulement l'étude a rédigé un acte voué à l'échec, mais maintenant ils refusent conseil par leur silence. Quel recours ai-je? Je voudrais toujours acheter ce bien, mais j'aimerais savoir ce que j'achète (quelle idée?!) Merci de votre réponse.

Par **Chrysoprase**, le **26/01/2024** à **10:55**

Bonjour

Plusieurs questions.

* Votre notaire est-il le même que celui des vendeurs ?

* Le ou les notaires exercent-ils à la Réunion ou en métropole, ce qui pourrait éventuellement expliquer certaines lenteurs.

[quote]

Elle me propose une réduction du prix de vente pour que j' abandonne et "fasse mon affaire" des questions de bornage et empiètement.

[/quote]

Pourquoi pas si cela vous permettait de finaliser la vente et surtout si cet empiètement ne concernait qu'une faible surface et ne vous portait pas préjudice.

[J'ai été confrontée à ce genre de problème en tant que vendeuse, mais en l'occurrence le géomètre expert est intervenu très vite et j'ai pu procéder à un détachement de parcelle et vente de ce bout de terrain litigieux]

Par **Juanita974**, le **26/01/2024** à **11:30**

Merci de votre retour rapide.

La vendeuse et moi même avons des notaires distincts, le mien à la Réunion, le sien dans l'hexagone, où elle habite. C'est le notaire à la Réunion qui a rédigé le compromis, ce qui est logique car ils connaissent les particularités de l'île, et notamment les délais des géomètres-experts locaux.

Vous écrivez "faible surface qui ne vous porte pas préjudice". Or je n'en sais rien, ni des surfaces réelles ni de l'éventuel préjudice. Nous sommes sur une île sujette aux aléas climatiques extrêmes, et des dégâts sont légion. Ne connaissant pas les empiètements (qui seraient dans les deux sens) quid d'une clôture défoncée, d'un dégat cause par un arbre en bordure de clôture?

Mon notaire vient de m'écrire: c'est à moi de me débrouiller avec la vendeuse, eux se contenteront de rédiger un nouvel acte si on arrive à un accord. Sinon, je peux annuler la vente ou assigner la vendeuse en justice. C'est un peu fort, vu que ni elle ni moi sommes des experts en immobilier...

Par **Juanita974**, le **26/01/2024** à **12:45**

Je ne saurais répondre à vos questions à la place de la vendeuse. Elle a hérité du bien. Elle m'a parlé d'empiètement dans les deux sens.

Mais on s'égare, non? Mes questions concernaient les devoirs des notaires et mes recours (1. envers un notaire potentiellement défaillant, et 2. éventuellement à l'encontre de la vendeuse qui ne peut respecter les délais établis dans le compromis).

Par **Visiteur**, le **26/01/2024** à **13:12**

Bonjour,

Vous connaissez vos recours, le notaire vous les a indiqués.

Soit vous patientez via un avenant de prolongation, soit vous vous désistez sans frais.

Le notaire a fait son travail, c'est le vendeur qui n'a pas respecté la clause suspensive, elle est justement là pour vous protéger.

Un empiètement étant imprescriptible, il vaut mieux éviter d'acheter les yeux fermés.

Si c'est un bout de la maison qui déborde chez le voisin, il pourra soit vous le vendre à prix d'or, soit vous obliger à démolir... C'est un gros risque.

Par **Juanita974**, le **26/01/2024** à **13:36**

@ Yapasdequoi,

Merci de votre réponse, qui m'aidera à prendre une décision concernant l'achat du bien.

Cependant, peut on réellement considérer que le notaire a rempli ses devoirs s'il

1. a rédigé et fait signer un compromis qui ne pouvait aboutir (oui, je pèse mes mots en écrivant "fait signer", puisque j'ai signé en faisant confiance à son savoir et sa probité, et que le vendeur et son notaire lui ont aussi fait confiance);

2. a eu connaissance des problèmes à venir depuis un mois et n'a jugé bon d'exposer les deux options (demerdaou, comme on dit ici) que la veille du jour ouvrable ou les termes du compromis arrivent à échéance?

Par **Juanita974**, le **26/01/2024** à **14:44**

@ Yapasdequoi,

Précision: la clause concernant le bornage contradictoire à effectuer par la vendeuse est dans un paragraphe indépendant de la section "clauses suspensives". Tel que le compromis est rédigé, je ne pourrais pas dénoncer le compromis au motif qu'une clause suspensive n'a pas été respecté si je le voulais. A moins qu'un compromis n'ait aucune valeur légale, la vendeuse et moi sommes confrontés à la quadrature du cercle.

Par **Visiteur**, le **26/01/2024** à **16:09**

Alors montrez votre compromis à un avocat.

Parce que avec ce que vous exposez, attaquer le notaire ne vous mènera nulle part.