



Réquisition instrumenter parcelle boisée / litige notaire

Par jseb

Bonjour,

Je me permets de vous soumettre un litige que j'ai avec un notaire qui traîne depuis 4 mois et j'aimerais avoir vos avis. Cela va être un peu long mais pour bien comprendre le problème je vais détailler au maximum le contexte du litige.

Au mois de juillet, nous avons signé une réquisition d'instrumenter pour acheter une parcelle boisée (contiguë à notre terrain) suite à un accord trouvé avec la propriétaire sur le prix.

Pour information c'est une parcelle boisée de 1100m² cadastrée en nature de bois. Il faut savoir que le notaire nous a jamais convoqué (acquéreurs et vendeur) pour expliquer les différentes options qui s'ouvrent à nous ainsi que les conséquences des actes que nous allons signer. De plus tous les échanges de courrier se sont fait en courrier simple.

Sous la réquisition il est noté ceci :

Chargeant le notaire d'envoyer les notifications valant offre de vente au preneur en place, à la SAFER en application de l'article 796 du code rural

Dans le contenu il y a ceci :

Situation locative : libre

Or cela est faux car j'ai un bail oral avec la propriétaire sur cette parcelle (je peux apporter la preuve de virements effectués sur son compte).

Nous n'avons pas relevé cette erreur car au départ on était confiant que la vente se fasse à notre profit (idem pour la propriétaire).

Concernant les droits de préemption, il est noté ceci :

Droit de préemption parcelle boisée au profit de la commune et/ou l'Etat : non

Droit de préférence de la commune : oui

Droit de préemption parcelle boisée : oui

A ce stade, je pensais que le dernier point concernait uniquement la SAFER.

Début septembre, j'interpelle une personne sur la parcelle. Celle ci me signale qu'elle a reçue un courrier du notaire lui stipulant qu'elle a un droit de préférence sur l'achat de la parcelle. Cette personne a exercée ce droit de préférence. Je me renseigne sur ce droit de préférence d'un particulier qui ne figure pas sur la réquisition. Ce droit existe bien mais pour les articles L331-19 et suivant du code forestier. Or la réquisition se base sur l'article 796 du code rural. J'appelle le notaire pour avoir des explications. Celui ci avec une rare arrogance me stipule que le document est conforme à la loi et qu'il n'a rien à ce reprocher. Je lui fais remarquer son défaut de devoir de conseil dans ce dossier mais pour lui tout est conforme. Je contacte la propriétaire pour lui expliquer la situation. Elle tombe des nues, confirme qu'elle ne veut pas signer avec cette personne et me soutient dans ma démarche contre le notaire.

A ce stade, j'envoie un premier courrier en LRAR ou je mets le notaire en demeure d'arrêter la procédure de vente au profit de cette personne, je mets en défaut son devoir de conseil et d'impartialité et une réquisition d'instrumenter non conforme dans ce dossier. Au bout de 10j pas de nouvelle de sa part. J'envoie un courrier en LRAR au président de la chambre des notaires du département pour qu'il somme le notaire à répondre favorablement à ma demande et je demande qu'une sanction soit prise en son encontre. J'ai reçu un courrier de la chambre qui ont demandé au notaire d'activer sa responsabilité civile.

Par la suite j'ai relancé plusieurs fois la chambre mais celle ci couvre le notaire, depuis je n'ai plus de nouvelles (depuis début octobre).

Depuis j'ai envoyé plusieurs courriers en LRAR au notaire ainsi que la propriétaire pour le mettre en demeure d'exécuter la vente à mon profit. Je n'ai jamais eu de réponse de sa part. J'ai contacté un avocat spécialisé dans le droit civil qui me confirme que la réquisition n'est pas bonne et qu'il n'aurait jamais du lever les droits de préférences. Cependant le notaire persiste dans sa démarche et à prévue de convoquer la propriétaire à signer l'acte de vente. Celle ci refuse toujours de signer. La personne ayant exercé son droit de préférence la menace de poursuites au tribunal pour la forcer

à signée.

J'aimerais savoir si effectivement la réquisition est non conforme comme le stipule l'avocat et si la propriétaire est poursuivie au tribunal elle aura gain de cause et si la personne ayant exercé son droit de préférence sera déboutée.

Merci d'avance pour vos réponses et d'avoir pris le temps de lire mon problème.

Cordialement,