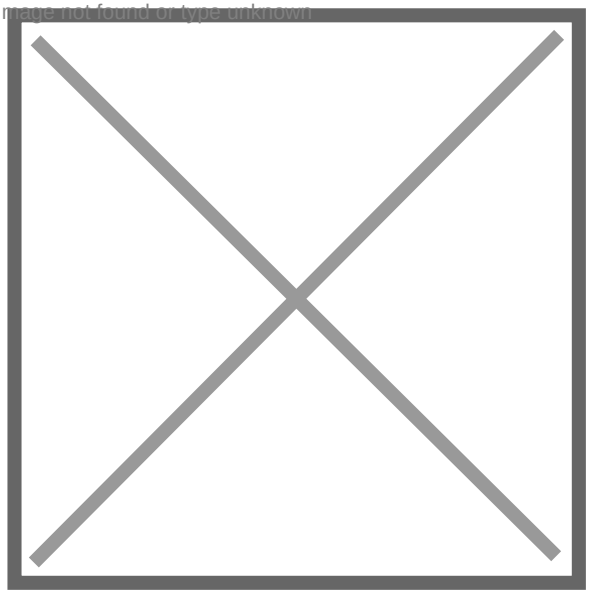
Image not found or type unknown



Discordance entre compromis de vente et acte authentique

Par **JIPE**, le **11/08/2009** à **09:32**

Bonjour,
j'ai acquis en **octobre 2008** un pavillon composé d'un rez-de-chaussée aménagé et de 3 pièces + salle de bains créés à l'étage sous les combles.
Le compromis de vente signé en mai 2008 précisait bien: **Rez-de-chaussée et 3 pièces+salle de bains sous combles**.
C'est d'ailleurs ce qui m'avait incité à acquérir ce bien compte tenu de la composition de mon foyer.
Au demeurant, le prix de vente de ce bien était conforme à sa composition telle que j'avais pu le constater lors d'une visite.
J'ai reçu, **en mars 2009**,
- la copie de l'acte authentique relatant mon acquisition d'octobre 2008;
- l'acte de propriété du vendeur.
Or, dans ces deux documents, le bien vendu est mentionné comme suit: **rez-de-chaussée + grenier au dessus**.
Cette discordance m'a d'autant plus frappée que ni mon attention, ni celle de mon épouse n'ont été attirées lors de la signature de l'acte.
Quoiqu'il en soit, il ne fait aucun doute qu'à un certain moment, des travaux ont été exécutés dans le grenier (percement de fenêtres de toit, adduction de l'eau et de l'electricité, etc...) afin d'en augmenter la superficie habitable du pavillon.
Par ailleurs, j'ai hélas pu constater, aprés l'acquisition, c'est à dire en "découvrant" progressivement l'objet de mon acquisition que ces travaux relevaient, pour certains, d'un bricolage hasardeux.
Quoiqu'il en soit, j'ai appelé l'attention du notaire sur ce point, par **lettre recommandée du mois de mai 2009** en lui précisant que je souhaitais:
1) obtenir un acte conforme à la réalité de mon acquisition, tant pour justifier de celle-ci que

dans l'hypothèse d'une revente ultérieure;
2) savoir si les travaux d'aménagement des combles avaient été exécutés en conformité avec les règles d'urbanisme: en effet dés lors qu'ils ont contribué à accroitre la superficie du bien, ils nécessitaient l'obtention d'un permis de construire et la délivrance d'un certificat de conformité;
3) obtenir les factures correspondantes, ne serait-ce que pour engager éventuellement la responsabilité decennale des entreprises exécutantes;
4) savoir si les démarches nécessaires ont été engagées auprès des services fiscaux pour l'assiette de la taxe foncière.
Le notaire m'a répondu tardivement qu'il contactait le vendeur pour organiser un rendez-vous de signature d'un acte rectifié.
Ma question est la suivante
A) Ma démarche envers le notaire est elle suffisante pour obtenir gain de cause?
B) Que puis-je faire si, comme je le crains, les travaux ont été exécutés sans permis de construire?
C) que puis-je faire si, comme je le crains encore plus, les travaux n'ont pas été exécutés par des professionnels?
D) N'y a t'il pas un risque de prescription de mon action?
A ce titre, je rappelle les dates suivantes:
- mai 2008: signature du compromis de vente;
- octobre 2008: signature de l'acte authentique;
- mars 2009: envoi de l'acte par le notaire;
- mai 2009: lettre recommandée avec AR appelant l'attention du notaire.
L'exposé de mon affaire est sans doute fort long et je m'en excuse; mais je l'ai ouhaité le plus précis possible.
Un grand merci aux jurinautes qui se pencheront sur la question et m'apporteront leurs lumières.

Par **fabienne034**, le **11/08/2009** à **15:19**

Apparemment le notaire vous donne gain de cause,

il semblerait que les travaux n'aient pas été exécutés avec un permis ou une déclaration.

Gardez le compromis qui démontre que le responsable pénal n'est pas vous.

Le délai de prescription est de trois ans à partir de la date certaine des travaux.

Pour tout savoir sur le vente immobilière:

http://www.fbls.net/modelevente.htm

Par **JIPE**, le **20/08/2009** à **16:48**

Bonjour Fabienne 034,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

J'ai pris tardivement connaissance de votre réponse et je tiens à vous en remercier.
Effectivement, le notaire me donne gain de cause puisqu'il laisse entendre qu'il va rectifier l'acte authentique en vue de donner dans ce document une "image exacte" du bien vendu.
Mais doit il mentionner les éléments (permis de construire, travaux, certificat de conformité, etc...) qui ont abouti à la transformation d'un grenier en un étage aménagé en plusieurs pièces habitables + une salle de bain.
Par ailleurs, ai-je bien fait d'appeler l'attention du notaire plutot que celle du vendeur.
N'y a-t'il pas un risque que mon action soit "prescrite"; je rappelle que l'acte de vente a été signé en octobre 2008, que la copie m'a été adressée en mars 2009 et que j'ai actionné le notaire en mai 2009.
Merci de votre attention.
Bonne journée (si votre pseudo reflète votre département de domicile, je vous souhaite de ne pas trop souffrir de la chaleur; en région parisienne, c'est étouffant et l'orage menace!)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés