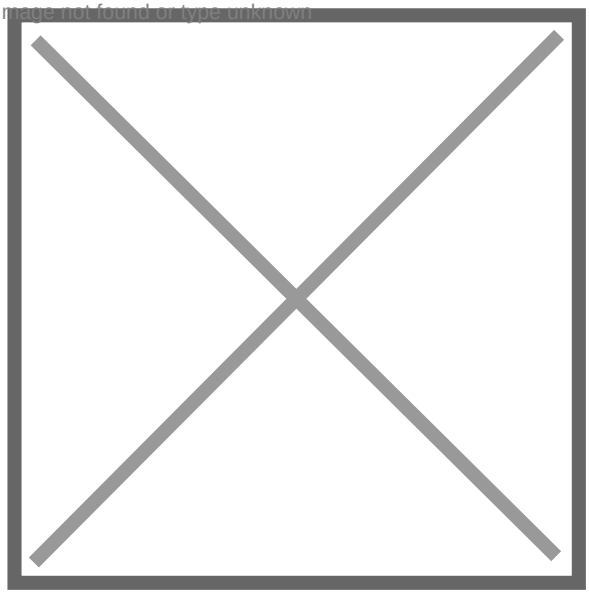
Image not found or type unknown



Erreur acte notarié f3 au lieu de f2

Par **STEPH66**, le **03/06/2009** à **17:54**

Bonjour,
J'ai acheté un bien immobilier en 2004, qui m'a été livré en 2005. Il s'agit d'un T2 de 42 m2 (appt B13)
Seulement je viens de me rendre compte (je sais il serait temps.... lol) que sur l'acte notarié, les références de l'appartement sont B12 (correspondant à un T3). De plus, les plans de l'acte sont ceux d'un T3, de même que la désignation sur le plan de la résidence....
Il est seulement précisé dans l'acte une surface de 42 m2 (et descriptif des pièces), mais tout le reste de l'acte stipule l'achat de l'appartement B12 alors que j'ai acheté le B13...
Ma question est la suivante: ai je un recours quelconque, ou une possibilité de dédommagement en faisant prévaloir que j'ai signé pour l'achat d'un T3 mais que je suis au final propriétaire d'un T2???
Merci d'avance.

Par **Berni F**, le **03/06/2009** à **19:08**

Bonjour,

Il me semble délicat de démontrer que vous ne saviez pas qu'il s'agissait d'un T2 (cela reviendrais à expliquer que vous avez acheté un bien immobilier sans le visiter... un juge aura beaucoup de mal à croire ça).
De plus, il se peut que le vendeur soit en mesure de produire un exemplaire de l'annonce immobilière qu'il a passé, démontrant ainsi que vous en aviez été informé.

cette réponse que je trouve convaincante me vient d'un notaire à qui j'ai posé la même

question (ayant moi-même acheté puis vendu un appartement défini comme étant un F3 par le contrat de copropriété et donc par l'acte de vente mais qui avait été transformé en F2)

Par **Solaris**, le **03/06/2009** à **21:07**

Bonjour,

Vous pouvez engager la responsabilité du notaire car du fait de l'effet relatif de l'acte authentique seul l'acte authentique a de la valeur les actes précédents étant annulés.
Vous êtes encore dans le délai pour engager sa responsabilité.
Cependant, le risque est que cela ne soit qualifié que d'erreur matérielle mais vous pouvez tout à fait invoquer un vice du consentement (ce qui est difficile à prouver car vous n'avez rien dit lors de la réception des travaux).
Par contre, il convient de vérifier au niveau des hypothèques de quel appartement vous êtes propriétaire car c'est l'acte notarié qui justifie du droit de propriété au service des hypothèques est également la base du calcul de l'impôt foncier.
Si votre acte notarié prévoit que vous avez acheté B12 (et aucune référence à B13), vous pouvez renvendiquer la propriété de B12.
BerniF votre problème est différent car le bien acheté a été transformé dans votre cas.

Par **STEPH66**, le **03/06/2009** à **22:42**

Merci pour vos réponses...
Solaris:
Cet appartement c'est du locatif, acheté neuf sur plan...
L'acte notarié mentionne le B12 (T3) mais décrit le B13 (T2) en terme de surface et de pièces (aucune référence précise au B13... et les plans de l'acte concerne le B12
Effectivement je vais vérifier l'impot que je paie ainsi que la répartition des charges de copropriété...
Concernant la réception des travaux, ce n'est pas moi qui l'ai faite mais l'organisme intermédiaire qui m'a démarché pour l'investissement..
Je n'ai jamais vu l'appartement... alors je peux etre dans l'ignorance et penser avoir acquis un T3, non????
Quel est le délai pour engager la responsabilité du notaire, et que puis je en espérer?
Merci

Par **Solaris**, le **03/06/2009** à **22:54**

Le délai de prescription est de 10 ans.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés