



Duplex déclaré studio pour taxes foncières, habitation ainsi que le règlement de copropriété

Par **pitcha**, le **07/01/2019** à **22:34**

Nous avons signé un compromis de vente pour un duplex de 35,50 M2. Loi carrez ok Notre notaire ne veut pas établir l'acte officiel car le premier étage du duplex (WC + CHAMBRE + Salle de bains) n'est pas déclaré . Notre vendeur jure que cet état perdure depuis le début de la construction (plus de 30 ans). Il y a eu une première vente par le promoteur à l'acquéreur 1 et cet acte décrit un studio 25 M2 et 2 greniers comme le règlement de copropriété de l'époque. Cet acquereur 1 a vendu il y a 20 ans et qq à notre vendeur et, .. dans l'acte de vente comme dans le règlement de copropriété, il est décrit un studio de 25 M2 et 2 greniers .. Aujourd'hui le compromis décrit un duplex alors que le règlement de copropriété et la déclaration fiscale aux hypothèques décrit un studio 25M2 . Nous sommes en procès car l'appartement qui devait abriter ma fille n'est pas "légalement vendable". Notre vendeur aurait dû s'apercevoir de l'illégalité ..NON? comment prouver qu'il devait le savoir ce dont je suis sûr puisqu'il nous a dit que c'était intéressant comme cela car moins de taxes foncières et habitation et moins de charges de copropriété. Il nous sort un vieux (soi disant) compromis de vente qui décrit un duplex Ce n'est qu'un sousseing privé. Pour moi seuls les actes authentiques sont opposables. **2 officiers ministériels NOTAIRES ne peuvent avoir fait de telles erreurs professionnelles** Ce monsieur a donc profité de la situation pendant plus de 20 ans, il s'en vente et dit qu'il n'a jamais eu de problèmes .. Marrant ..NON! Nous voudrions prouver devant la justice, qu'il connaissait la situation illégale de son bien .. Comment peut-on le confondre ??? On me parle de CERFA N° 2465*01 qui demande au nouveau propriétaire : s'il loue, s'il y habite et **surtout demande la surface de la zone habitable** .. Tous les nouveaux propriétaires reçoivent ce document ? et ils notent la surface et signe en bas du formulaire... Comment peut-on avoir le formulaire que ce monsieur a rempli à l'achat de son appartement ??

Merci pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **07/01/2019** à **22:47**

BONJOUR (Formule de politesse)

Par **youris**, le **08/01/2019** à **10:52**

bonjour,

quand il a acheté le bien votre vendeur a du s'apercevoir que son acte d'achat mentionnait un studio de 25 m2 avec 2 greniers alors que le bien en question était un duplex de 35 m2.

les greniers sont-ils des parties privatives ou communes ?

d'ailleurs pour vendre, il indique bien un duplex de 35 m2 et non ce qui est mentionné sur son acte d'achat ce qui suffit à prouver qu'il avait connaissance de cette modification.

d'ailleurs, le règlement de copropriété qui n'a pas été modifié, doit bien mentionner un studio de 25 m2 et 2 greniers, aucun notaire n'acceptera de passer un acte qui ne correspond pas au R.C.

posez la question au syndic, il doit savoir s'il facture des charges pour 25 m2 et 35 m2.

l'état daté que doit fournir le syndic doit comporter, selon l'article L 721-2 du CCH un certain nombre d'informations notamment:

- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'[article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

si nécessaire, faites-vous aider par un avocat.

salutations