



Erreur du notaire sur la vente d'une maison

Par **benji66**, le 17/01/2016 à 23:35

Bonjour,

J'ai acheter un appartement il y a deux ans, un appartement faisant partie une maison qui a été diviser.

Ma maison fait partie d'un ensemble qui a été diviser, je suis propriétaire du 1er étage d'une maison qui a été diviser par le même notaire.

Aujourd'hui l'ex propriétaire, qui habite au rez de chaussez, me contacte et m'annonce une erreur du notaire lors de la vente.

Le notaire c'est tromper lors de la division des biens et ma vendu mon appartement ainsi qu'une dépendance et 1000 mètre carré de terrain.

Vendredi dernier le notaire lui téléphone en lui annonçant la bourde, car elle voulais ventre la dépendance et le terrain.

Celui ci lui demande de me contacter pour savoir si je serais d'accord pour signer un avenant au contrat de vente afin de régulariser la situation. C'est à dire rendre la dépendance et le terrain à sa propriétaire.

Jusqu'à se jour je ne savais pas que la dépendance et le terrain était à moi.

Ma question est:

Suis je en droit de demander dédommagement pour le préjudice car la dépendance est louer et legalement cette dépendance est à moi depuis 2ans.

La RCP du notaire est elle en mesure de me dédommagé et à quel hauteur?

J'attends un appel du notaire dans les prochains jours.

Merci pour votre réponse et je suis à votre entière disposition pour plus d'informations.

Cordialement
Benjamin

Par **janus2fr**, le 18/01/2016 à 08:20

Bonjour,

Je ne vois pas comment une telle erreur est possible ! Lors de la signature chez le notaire, celui-ci procède à la lecture de l'acte en présence des parties qui ne signent qu'après.

Vendeur et acheteur étaient donc parfaitement au courant de la portée de la vente et ont donc signé en conséquence !

Par **catou13**, le **18/01/2016** à **09:04**

Bonjour,

Oui d'autant que la même chose a du se dérouler lors de la lecture et signature de l'avant-contrat !!!

C'est cette phrase qui m'intrigue :

[citation]Le notaire c'est tromper lors de la division des biens[/citation]

Ce n'est pas un géomètre-expert qui s'en était occupée ?

Benji vous évoquez les loyers que vous n'avez pas encaissés depuis 2 ans mais pas les impôts que vous avez pourtant acquittés à tort concernant la dépendance et le terrain ...

Vous êtes donc propriétaire d'un lot (appartement du 1er étage) mais la désignation de celui-ci comprend-t-elle également un jardin ?

Par **Julie.benji**, le **18/01/2016** à **11:14**

Bonjour

Je suis la femme de benji

en faite la division à ete faite par un géomètre et valider par le notaire

Le notaire a vendu le lot appartement premier étage +jardin +dépendance et terrain de 1000 m2 sans avoir vu que le la dépendance et le terrai ete compris dans le lot et ne s'en ai appercu que deux ans et demi apres lorsque il a essayer de vendre cette dépendance et son terrain

Le notaire à bien lu contrat mais meme lui ne savait pas que c'était compris dans le lot'donc n'a pas préciser lors de la lecture

Que peut t'il ce passe ? Peut on nous reprendre notre bien sans dédommagement ? Où es ce que la rcp du notaire peut tt arranger ?

Par **catou13**, le **18/01/2016** à **12:15**

Bonjour,

Difficile d'établir une responsabilité et de juger de votre préjudice sans savoir comment cette erreur a pu être commise.

Je suis effarée lorsque vous dites que le notaire a bien lu le contrat mais ne savait pas que ce n'était pas compris dans le lot....Ou le terrain et la dépendance figurent dans la désignation de votre lot ou pas !!

Il a pourtant bien établi un règlement de copropriété-état descriptif de division... A mon sens si erreur il y a dans l'acte de vente, la même se trouve dans le RC-EDD.

A priori on s'oriente vers un acte modificatif indiquant que c'est à tort et par erreur que..... dont le coût sera supporté par le Notaire s'il est fautif. Ca ne vous coutera donc rien.

Par **Julie.benji**, le **18/01/2016 à 12:40**

Je viens de vérifier sur mes papier de vente

La dépendance et le terrain est bien inscrite sur le tableau du descriptif(il s'agit de la section 20) du bien.c'est dire deux lot d'une surface totale de 00h20a76ca

Par contre quand il écrit juste au dessous le descriptif du bien cela n'apparaît pas

Par contre sur le cadastre la deuxième section dans notre lot correspond bien à ce terrain et cette dépendance

Autre question dsl

Somme nous en droit de garder ce terrain ?

Par **catou13**, le **18/01/2016 à 13:19**

Ok Julie,

Donc on avait 2 parcelles :

- Une parcelle X sur laquelle était édifée la maison qui a été divisée en 2 lots : appartement RDC et appartement 1er étage, d'environ 1000 m2

- Une parcelle Y de 1000 m2 sur laquelle se trouve la dépendance.

Le règlement de copropriété ne concernait donc que la parcelle X (à vérifier puisque vous devez en avoir une copie).

Donc l'erreur vient du fait que dans votre acte d'acquisition la désignation cadastrale visait la parcelle X et la parcelle Y.

Je suis étonnée qu'à l'époque l'acte n'ait pas fait l'objet d'un rejet ou d'un refus dans la mesure où l'assiette cadastrale de l'immeuble en copropriété est fausse.

L'erreur n'a pas du se produire dans l'acte établissant le règlement de copropriété-EDD de la maison.

Bref je comprends mieux "la bourde" !!! On a mis dans la désignation une parcelle qui n'avait rien à y faire mais qui du coup vous a été vendue.

Par contre le prix à l'époque fixé ne portait que sur votre appartement et pas sur cette parcelle..... Cela il serait aisé au Vendeur de le prouver si vous n'étiez pas d'accord pour régulariser l'acte modificatif mais souhaitez "garder" ce terrain dont il y a encore quelques jour vous ignoriez qu'il était vôtre.... D'ailleurs qui encaisse les loyers ? Son "propriétaire" de bonne foi !! Depuis 2 ans, entreteniez vous le jardin et la dépendance ?

Il y a donc eu une erreur matérielle et vous pourrez difficilement prouver le contraire !!

Cdt