



Erreur du numéro du lot sur acte de vente

Par **nicocococo**, le **09/06/2012** à **14:41**

Bonjour,

J'ai acheté il y a 18 mois 3 lots dans une copropriété : un appartement, une cave, un garage. Je m'aperçois aujourd'hui que concernant le garage, le numéro du lot ne correspond pas à ce qui est écrit sur le règlement de copropriété.

Je me retrouve donc utilisateur d'un garage qui n'est pas celui que je possède d'après l'acte de vente authentique.

Je prévois de demander au syndic s'il n'y aurait pas eu des modifications des numéros de lot, mais enfin je pense que la réponse sera négative, et je prends donc cette hypothèse pour mes questions qui suivent.

1/ Une fois la confirmation du syndic obtenue, à qui dois-je m'adresser en premier? notaire? avocat? l'autre propriétaire?

2/ Est-il possible de consulter l'historique des propriétaires d'un lot en tant que particulier?

3/ Ce qui m'arrangerait serait de faire l'échange des lots avec le propriétaire actuel. Y a-t-il des jurisprudences sur le sujet pour l'inciter à accepter ?

Merci d'avance.

Par **Afterall**, le **09/06/2012** à **18:57**

Bonjour,

Votre interlocuteur privilégié pour régler ce problème sera bien sûr le notaire qui a dressé l'acte de vente.

Demandez lui les références exactes des lots mentionnés dans le titre de propriété de votre vendeur.

Si une erreur a été commise, un acte rectificatif sera nécessaire. Les frais seront intégralement supportés par le notaire.

Par **nicocococo**, le **10/06/2012** à **00:51**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je vais me renseigner auprès du syndic et de mon notaire pour vérifier que comme je le pense j'ai acquis le mauvais lot.

J'essaie avec mes questions d'anticiper sur l'attitude à adopter car il est bien clair que s'il y a eu une erreur de la part du notaire les questions de savoir comment réagir ou sur la meilleur

méthode pour récupérer le bien figurant sur mon acte de vente n'ont pas lieu d'être. Donc si des personnes ont des avis, des expériences ou des conseils je suis preneur ! Il me semble que le plus simple est de ré-intervertir nos lots pour se remettre en conformité avec ce qui a été écrit dans les actes de vente mais bien entendu selon la réaction de l'autre propriétaire je préfère avoir réfléchi à plusieurs scénarios.

Par **nounours1**, le **09/12/2015 à 01:10**

moi j'ai acheté appartement avec box, mon voisin vend son appartement il s'aperçoit que son box est le mien et vice versa ou est la solution

Par **catou13**, le **09/12/2015 à 08:30**

Bonjour Nounours1,
Commencez par vous assurer avec votre voisin que chacun de vous occupe le box de l'autre. Pour cela reprenez vos actes d'achat. Dans la désignation du lot correspondant au box, il est également mentionné le numéro qu'il porte sur le plan des garages (numéro de lot et numéro sur le plan ne sont jamais les mêmes, le numéro de plan étant souvent peint sur la porte du garage) Ce plan est annexé au règlement de copropriété et vous pouvez demander à le consulter au syndic car il est plus que probable que vous ne l'ayez pas (à moins que vous n'ayez acheté en état futur d'achèvement). Si effectivement il y a eu "échange" c'est le moment où jamais que chacun récupère le box dont il est réellement propriétaire.

Par **RMD**, le **12/11/2020 à 19:37**

Bonjour, bientôt je vais signer l'acte authentique avec le notaire et j'ai trouvé qu'il y avait une différence dans le numéro de lot et le numéro de box attribué (dans les papiers, il est dit que le lot correspond à la boîte numéro 40 et ils me donnent le numéro de box 41) J'ai déjà fait tous les papiers, je déjà fait tous les virements, le débloqué des fonds, et revenir en arrière maintenant serait très compliqué,

est-ce quelque chose de sérieux? Puis-je signer l'acte et ensuite résoudre ce problème avec le syndicat? Quelles conséquences pourrait-il y avoir pour moi?

Merci beaucoup!!

Par **youris**, le **12/11/2020 à 20:26**

bonjour,

le problème est à régler avec le notaire car toute mutation immobilière nécessite un acte

authentique pour mise à jour du fichier immobilier du service de la publicité foncière.

salutations

Par **Yukiko**, le **12/11/2020** à **22:17**

Bonjour,

Le problème est assez classique avec les caves et les garages.

Il n'y a pas lieu de s'inquiéter outre mesure mais il faut tout de même prendre des précautions. Il faut envisager le risque que quelqu'un vous apporte la preuve qu'il est en fait le véritable propriétaire de ce box n° 41 et exige d'en reprendre possession, sait-on jamais.

Dans l'immédiat il faut informer le notaire du problème, demander des explications au vendeur et tenter de savoir, en interrogeant le syndic, qui est le propriétaire en titre du box 40.

L'idéal serait que l'acte de vente stipule qu'il vous est vendu le box n° 41.

Si ce n'est pas possible, exigez alors qu'il soit clairement indiqué dans l'acte que votre vendeur vous remet le box portant le numéro 41 avec une précision permettant de le localiser sans ambiguïté telle que : " le troisième dans l'allée à partir de la gauche ".

Cela permettra de donner une date certaine à votre prise de possession du box n° 41 et d'opposer le cas échéant la prescription acquisitive, au bout de trente ans au pire mais au bout de dix ans seulement si vous parvenez à faire valoir à la fois votre bonne foi et l'acte de vente comme étant un juste titre, la durée de possession de votre vendeur à titre de propriétaire s'ajoutant à la vôtre. Rappelez aussi à votre vendeur qu'il vous doit une garantie d'éviction.

Par **nicocococo**, le **12/11/2020** à **23:33**

Bonsoir selon moi même si c est un problème assez classique , ne signez pas un contrat de vente dans ces conditions. Vous avez découvert le problème avant de signer , donc résolvez le avant de signer. Si vous devez déménager, n achetez que l appartement , et pour le garage passez vous en le temps que le sujet soit résolu par le propriétaire actuel. A la limite négociez avec le propriétaire actuel la location le temps que le problème soit résolu, pour un montant bien entendu faible vu que vous êtes victime de la situation. (peut être même pouvez vous tenter la location a titre gracieux ?)

Aviez vous signé un compromis ou une promesse de vente ? Si c était un compromis voir avec le notaire pour ne signer que l appartement et conserver le garage sous compromis le temps que la situation soit réglée. Si c était une promesse , même chose en prolongeant la date limite de la promesse. En voyant large....

Pour résoudre le problème , à voir avec les notaires mais si c est une simple inversion entre 2 lots ça doit pouvoir se résoudre entre les 2 propriétaires : échanges des lots si ça leur convient , ou mutations devant notaire pour faire correspondre les actes de vente à la réalité

des possessions.

Si c'est un problème de numérotation plus profond, il faut dans ce cas faire intervenir un géomètre expert pour qu'il établisse les possessions. Et vote à l'unanimité des propriétaires pour modifier la numérotation des garages dans le règlement de copropriété (avec ensuite frais notariaux et enregistrement). En effet je n'imagine pas faire bouger plus de 2 propriétaires de leurs garages...

Par **RMD**, le **13/11/2020** à **02:05**

Merci beaucoup pour votre réponse, d'après ce que je vois, je ne suis pas le seul à avoir ce même problème, en fait dans l'acte d'authentique nous allons signer que nous recevons la box numéro 41, et ensuite nous allons voir avec le syndic ce que je puis faire, il n'y a qu'une seule chose qui me fait peur et c'est que dans un cas hypothétique, si quelqu'un me demande le garage pourrait également dans un litige emporter pas seulement la box mais même le département?

MERCI MERCI MERCI

Par **nicocococo**, le **13/11/2020** à **03:14**

Bonsoir

Non aucun risque : l'appartement et le garage sont des lots différents.

Par contre, encore une fois, réfléchissez bien avec votre notaire sur l'intérêt de prendre possession d'un bien - le garage - dans de telles conditions.

Et je dirais même, comme en cas de problème ce n'est pas le notaire qui vous aidera, de prendre conseil auprès d'un avocat spécialisé. (voir avec votre assurance habitation si vous avez une protection juridique, ou si vous avez souscrit une protection juridique spécifique).

Le notaire va - à mon avis - " simplement " s'assurer dans la rédaction de l'acte : 1/ que vous prenez le bien en connaissance de cause, et 2/ qu'il vous a bien prévenu et que vous ne pourrez pas vous retourner contre lui, ni a priori contre le vendeur (je ne pense pas que le vendeur acceptera autre chose). A partir du moment où vous êtes mis au courant de ce problème de la désignation des lots, cela devient votre affaire personnelle une fois l'acte authentique signé (à mon avis). Et le vendeur serait fou, à mon avis toujours, de signer un contrat avec une clause spécifique sur le sujet. Mais je sais même pas ce que cette clause aurait comme valeur devant un juge.

Donc encore une fois relisez bien ce que je vous propose au dessus : ne pas accepter le transfert de propriété du garage dans ces conditions. Ou alors, faites-le à vos périls et risques comme disent - ou écrivent - les notaires.

Peut-être aussi l'occasion de diviser le prix du garage par 2 pour la vente vu le vice qu'il présente : ok vous prenez le bien en l'état, mais pas au même prix puisqu'il y a un risque. (Comme expliqué la régularisation peut coûter des actes notariaux et des frais d'enregistrement, voir l'intervention d'un géomètre expert).

Et oui vous n êtes pas seul dans cette situation. C est moi qui avait ouvert ce fil il y a plusieurs années. Je vous dis donc ce que j ai compris du droit après discussions et échanges avec mon notaire et 2 avocats spécialisés. Plus également l avocat pris par le syndic dans notre cas car nous étions dans le cas fâcheux d une permutation généralisé de plusieurs dizaines de garages. Et pour info dans notre cas , le rectificatif du règlement de copropriété n est toujours pas enregistré au service de la publicité foncière. ..