



Erreur dans acte de vente

Par Merlin31

Bonjour,
j'ai acheté un bien immobilier il y a 20 ans, je n'avais jamais regardé précisément le document présenté par le notaire car j'étais passé par une agence immobilière, j'avais dans le dossier notarial le métrage effectué par un cabinet d'études.

Aujourd'hui, je découvre avec la déclaration de biens immobiliers demandée par les impôts que la surface n'est pas la même .

J'ai repris le document du notaire qui reste un document peu clair pour moi avec plusieurs lots qui font une seule habitation et là je découvre qu'une pièce manque et qu'elle apparaît comme une terrasse.

Je ne l'avais pas remarqué car il y avait à la base le nombre de lots annoncés.

Que faire ?

Le notaire avait pourtant les documents du cabinet d'études qui avait métré chaque pièce.

Merci

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une maison ? Pourquoi parlez-vous de "lots" ?

Il y a sans doute eu une transformation qui n'a pas été déclarée aux impôts par votre vendeur.

Le notaire a recopié les descriptifs des actes antérieurs, il n'avait aucun moyen de savoir qu'ils étaient incomplets.

Il suffit simplement de rectifier. Au besoin faites une déclaration IL pour régulariser.

Par Merlin31

C'est un appartement acheté en copropriété (immeuble 3 appartements) et sans doute qu'à l'époque il y avait une seule habitation qui a été divisée en lots.

Mais ce que je ne comprends pas c'est que le notaire avait les documents du diagnostiqueur pour le métrage en loi carrez

J'ai pris un rv avec les impôts à ce sujet mais je ne voudrais pas qu'on m'accuse de fraude alors que je suis passé par une agence pour acheter le bien et que le notaire avait le métrage.

Par yapasdequoi

Il n'y a aucune raison qu'on vous accuse de fraude. D'autant plus que la transformation est ancienne (prescription). Toutefois, la déclaration de l'état réel sera nécessaire et vous verrez probablement votre taxe foncière augmenter.

Ni l'agence, ni le notaire n'avaient d'éléments permettant de modifier le descriptif de l'acte. Le notaire reprend le descriptif qui figurait dans l'état descriptif de division, il n'avait aucun droit de le modifier sans une déclaration explicite du vendeur.

Et là aussi il y a prescription...

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux types de régularisation à envisager.

La première peut se faire par la déclaration sur la propriété des immeubles et leur occupation qu'il faut adresser à l'administration fiscale au plus tard le 30 juin.

La seconde est une autorisation d'urbanisme à demander a posteriori pour la transformation de la terrasse en pièce habitable.