



Problème de parcelle achat

Par Ingrid34

Bonjour,
Mon époux et moi sommes en train d'acheter une maison.
L'annonce annonçait une parcelle de 1000m². Comme les vendeurs ont une très grande parcelle, Le géomètre devait passer pour découper ce qui doit être notre parcelle.
Lors de la signature du compromis ,le 07/08, le géomètre n'étant pas encore passé, le notaire a écrit une parcelle de « 950m² environ »?. 50m² de moins c'est envisageable..
Le géomètre est passé le 24/09 sans notre présence ni celle de notre agent immobilier. Nous ne savons pas à ce jour qui était présent lors du passage du géomètre.
N'y connaissant rien ni mon époux ni moi même en lecture de plan , nous signons électroniquement et débloquons les fonds à la demande du notaire.
Or il se trouve que le bornage démontre une parcelle de 823m².
Nous exigeons que le géomètre repasse car 127m² de moins que ce qui est écrit sur le compromis ce n'est aps envisageable. Les vendeurs refusent, tout comme faire l'effort sur le prix.
Que pouvons nous faire ? Merci

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Merci d'être venue, mais pouvez vous préciser ce que vous attendez ?

Par Ingrid34

Bonjour mark , j'a modifié mon message qui était trop long et ma question a été coupée.
Quelle option ai-je dans ce cas ?

Par CLipper

Bonsoir Ingrid,

Je ne savais pas possible le fait de vendre une parcelle avant qu'elle soit créée ! Mais bon..

Qu'est il écrit, comme description , sur ce que vous avez signé electroniquement, c'est un plan de bornage ?
Et dans le compromis c'est aussi vague que " parcelle de 950m² environ" ?

Par ESP

Ce n'est que mon point de vue...

La première chose à faire est de contacter votre notaire sans délai pour lui signifier votre désaccord formel sur la superficie réelle de par rapport à ce qui a été annoncé (1000 m) et de surcroît par rapport à ce qui est inscrit dans le compromis (« 950 environ »). Ne passez pas par l'agent immobilier.

Un courrier R/AR serait préférable, en faisant référence à l'article 1617 du CC (si la différence entre la contenance réelle et celle annoncée dépasse 1/20 (soit 5%), l'acheteur peut demander une réduction proportionnelle du prix si la contenance est moindre ou l'annulation de la vente dans certains cas, notamment si l'erreur est substantielle ou si elle porte sur un élément déterminant du contrat.
Bonne chance

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait connaître précisément comment est désigné le bien vendu sur le compromis de vente.

Un immeuble bâti n'est jamais vendu « à raison de tant la mesure » comme peut l'être une terre agricole ou un terrain à bâtir. L'article 1617 du code civil ne s'applique pas à la vente d'une maison individuelle.

En l'espèce l'annulation de la vente est envisageable au motif de l'erreur voire du dol.

Par Ingrid34

Merci à tous pour vos réponses , je vais essayer de n'oublier personne dans mes réponses

-Nihilscio : Sur le compromis de vente il est écrit :

« DESIGNATION

Sur la commune de commune, adresse, une partie du lot numéro 4 (en vert) à provenir des parcelles ci-après désignées, pour une superficie de 950m' environ.

Une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec piscine et le terrain sur lequel elle est édifiée.

Ladite maison comprenant :

- au rez-de-chaussée : un garage, une cave, un salon-salle à manger, une cuisine, un cellier, une salle d'eau avec WC,

- au premier étage : un palier desservant deux chambres, une salle d'eau avec WC, trois autres chambres et une autre salle d'eau avec WC

- au deuxième étage : comble.

La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve. »

-Mark : nous n'avons pas de notaire , c'est celui choisi par les vendeurs. Merci de votre conseil. Aurions dû avoir notre propre notaire ?

-CLhipper, le document électronique signé est le plan de division bornage , document d'arpentage : proces verbal de délimitation.

Par Nihilscio

Les documents graphiques annexés au compromis définissent l'immeuble avec une précision indiscutable. Le contenu du contrat est certain. Toutefois la mention 950 m² environ alors que la mesure précise par le géomètre donne 823 m² soit 15 % de moins peut induire en erreur.

Si les vendeurs ne veulent rien savoir, je ne vois qu'une solution, l'annulation de la vente au tort des vendeurs sur le motif d'une erreur sur les caractéristiques essentielles de la chose. Il n'est pas possible de les contraindre ni à baisser le prix ni à modifier la division de la parcelle pour agrandir le terrain de la maison.

Par CLipper

Bonjour Ingrid

Citation du compromis: la copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Le document annexé au compromis de vente est il celui que vous avez signé électroniquement ?

Et nous n'avons pas de recours ni pour faire repasser le géomètre , ni pour se faire rembourser la somme correspondante aux 127 manquants ?

Comment ça se passe si l'on annule la vente ? Au niveau des fonds bloqués chez le notaire .. nous allons devoir payer des indemnités au vendeur ? Des frais au notaire ? Des frais sur le crédit qui a déjà été entamé ?

Ce n'est que mon point de vue.

Une maison ne se vend pas en quelque sorte en fonction de de la surface de son terrain. La valeur d'une maison se calcule au prix du m2 habitable qui bien sûr tient compte des " caractéristiques" du terrain mais qui ne s'apprécie pas au mètre carré.

Si le compromis que vous avez signé est sans vice de force, il vaut vente/ achat donc si vous annulez l'achat en dehors des valises suspensives, vous, acheteur, devez à l'agent immobilier et au vendeur.

Par Ingrid34

Bonjour,

Non puisque le notaire est passé après la signature du compromis. Il est annexé deux photos de cadastre gribouillées montrant où s'arrêterait la parcelle

Par CLipper

Ingrid,

[[j'ai ajouté un paragraphe à mon précédent message parti trop vite.]]

Vous me répondez que le plan cadastral annexé au compromis en août n'est pas celui que vous avez signé par la suite, c'est cela ?

Non puisque le notaire est passé après la signature du compromis. Il est annexé deux photos de cadastre gribouillées montrant où s'arrêterait la parcelle

Il est annexé deux photos de ça..

Je ne comprends pas votre 2ème phrase..

AJOUT: OKAY j'ai compris dans le compromis des photos ?? (même pas des extraits de cadastre ? Avec des traits pour matérialiser sommairement les limites de la parcelle de la maison, c'est ça ?

Par Ingrid34

Merci pour votre retour.

Pour résumer, nous lisons une annonce où il est mentionné un terrain de 1000m2, visitons ce bien où l'agent nous confirme cette superficie dont le montant a été calculé en fonction de cette dite superficie

Nous signons le compromis avec mentionné 950m2 environ puisque le géomètre n'est pas encore passé pour définir la nouvelle parcelle à découper sur la leur.

Lorsque le géomètre passe, il manque 127m2 sur ce que nous avons signé mais le notaire nous demande de payer le montant calculé sur 1000m2.

Et nous n'avons pas de recours ni pour faire repasser le géomètre, ni pour se faire rembourser la somme correspondante aux 127 manquants ?

Comment ça se passe si l'on annule la vente ? Au niveau des fonds bloqués chez le notaire .. nous allons devoir payer des indemnités au vendeur ? Des frais au notaire ? Des frais sur le crédit qui a déjà été entamé ?

Par CLipper

Citation compromis:

"La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve. »

C'est parfois l'inconvénient que l'on peut rencontrer en tant qu'acquéreur lorsqu'on prend le notaire que le vendeur. (le notaire fait la VENTE et non l'achat!)

Avez-vous regardé si il n'y aurait pas une servitude de passage sur votre parcelle ?

Ça arrive parfois lors des divisions parcellaire...

Par Ingrid34

Il y a deux photos comme celle ci annexées au compromis [url=[/url]

Par CLipper

Okay , ce qui est annexé au compromis en tant que " copie de plan cadastral" n'a rien d'une copie cadastral si ce n'est que le " croquis" a main levée a ete fait sur une feuille de plan cadastral !
La photo en lecture depuis votre lien est floue de chez flou.

De votre côté et avec l'échelle annoncée sur la feuille, pouvez vous calculer les distances* du périmètre et calculer la surface de la parcelle verte ?

* sont elles les mêmes que celle du plan d'arpentage et bornage signé a posteriori electroniquement ?

Par Al Bundy

Bonjour,

@Ingrid34 : il est urgent de prendre votre propre notaire. Peu importe le projet, il est indispensable que vous ayez votre propre conseil. Dans votre situation, le notaire des vendeurs défend les intérêts de son client, pas les vôtres. De même, il faut toujours vérifier les informations données par un agent immobilier, surtout lorsqu'elles concernent de l'urbanisme ou toute autre matière qui n'est pas de la vente/gestion immobilière.

Par ESP

"Mark :nous n'avons pas de notaire , c'est celui choisi par les vendeurs. Merci de votre conseil. Aurions dû avoir notre propre notaire ?"

Dès qu'il y a ce genre de problème, c'est en effet préférable pour éviter toute partialité.

Par Ingrid34

Merci pour vos réponses , nous envoyons un courrier au notaire actuel et contactons un autre.

Par CLipper

Ingrid,
J'ai réussi a zoomer sur une des photos annexée au compromis.
Voila ce que je comprends des événements depuis l'annonce :
- l'agent immobilier avait a la vente la parcelle en vert sur la photo (tout la surface verte avec bati mentionné.
C'est ce bien qui correspond a son annonce.
- au moment de la rédaction du compromis, la " designation" du bien a changé via les modifications apportées a main levée sur l'extrait de cadastre
(qui a fait ces ajouts au crayon ? Qui les a demandés ? Peu importe mais...)
Ce qui est vendu via ce compromis est la parcelle avec bati colorée en vert MOINS la surface angle droit supérieur qui est griffonner.
Le géomètre expert a borné en fonction de ces instructions la (photo annexée au compromis) c'est a dire que au lieu de mettre une borne en haut a droite - bornes = les petits ronds du cadastre- il a tourné avant(a du mettre une borne a ce nouvel angle du terrain)pour se diriger vers la gauche pour rejoindre la borne angle supérieur gauche !
Rognant ainsi environ 120 ou 130m2 de la parcelle verte que l'agent immobilier vous a "vendue".

A mon avis l'agent immobilier n'y est pour rien ainsi que le géomètre expert qui n'a fait que ce qu'on lui a demandé.

Ce n'est sue mon point de vue.

PS: ce qui me paraît étrange est que la parcelle verte (d'apres la photo mais trop floue pour en avoir la certitude) avait déjà été argentée et pe déjà bornée (avec la référence de la parcelle et l'adresse, on peut consulter le cadastre en ligne

et voir si la parcelle verte avec bâti existait déjà avant qu'on vous la vende sans la partie griffonner sur la photo).

Par Ingrid34

En fait la partie verte correspond à deux parcelles entières (dont une avec un morceau de bâti) + un morceau de la troisième (avec l'autre morceau du bâti) . C'est la troisième qui doit être parcellisée en deux (un morceau pour nous , celui avec le bâti) et l'autre qu'ils gardent.

Je ne sais pas qui a griffonné et je suis d'accord que le géomètre a fait ce qui lui a été demandé par le vendeur, et l'agent immobilier a fait son annonce avec les instructions du vendeur.

Ce qui est vendu sur le compromis c'est une superficie totale de 950m2 avec un bâti dessus. Je ne sais pas si ce dessin hachuré correspond à 950 ou 823 puisque c'est fait à la main mais ce que je comprends dans le texte du compromis c'est que le plan hachuré doit correspondre a ces 950 .. je n'a aucune information de superficie sur ce plan hachuré .. c'est une photo glissée dans un dossier que j'ai reçu par mail ..

Par Nihilscio

Je répète que l'opération s'est faite en trois temps.

La vente n'a été conclue qu'après acceptation par signature électronique des documents graphiques élaborés par le géomètre.

Le contrat est formé par le texte du compromis et les documents graphiques du géomètre.

Ce contrat est conforme aux dispositions du code civil qui sont très simples : le contrat de vente est formé par l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

La chose est précisément désignée d'abord par le texte du compromis que vous avez signé et ensuite par les documents en provenance du géomètre que vous avez ratifiés.

Le prix est déterminé sans ambiguïté.

La mention d'une surface d'environ 950 m² permet néanmoins peut-être de prétendre à un vice du consentement qui serait une cause de nullité du contrat.

Si les vendeurs refusent de modifier le contrat, ne reste plus qu'à exercer une action en nullité avec les conseils d'un avocat.

Par Ingrid34

En fait la partie verte correspond à deux parcelles entières (dont une avec un morceau de bâti) + un morceau de la troisième (avec l'autre morceau du bâti) . C'est la troisième qui doit être parcellisée en deux (un morceau pour nous , celui avec le bâti) et l'autre qu'ils gardent.

Je ne sais pas qui a griffonné et je suis d'accord que le géomètre a fait ce qui lui a été demandé par le vendeur, et l'agent immobilier a fait son annonce avec les instructions du vendeur.

Ce qui est vendu sur le compromis c'est une superficie totale de 950m2 avec un bâti dessus. Je ne sais pas si ce dessin hachuré correspond à 950 ou 823 puisque c'est fait à la main mais ce que je comprends dans le texte du compromis c'est que le plan hachuré doit correspondre a ces 950 .. je n'a aucune information de superficie sur ce plan hachuré .. c'est une photo glissée dans un dossier que j'ai reçu par mail ..

Par Ingrid34

Nous n'avons pas signé la vente définitive, nous avons signé le document du géomètre concernant le bornage de la parcelle avant l'envoi au cadastre.

Et nous l'avons fait parce que nous sommes peut être très bête et ne savons pas lire un plan de géomètre ? pardon de notre ignorance ?

Par Nihilscio

J'ai bien compris que vous n'avez pas encore signé l'acte authentique. Mais promesse de vente vaut vente. La vente est définitivement conclue à ce stade même si la propriété n'a pas encore été transférée et que le prix n'a pas encore été payé. L'acte authentique n'est que la réitération de l'avant-contrat.

Je ne cherche pas à évaluer votre degré de bêtise ou d'ignorance mais à analyser votre problème en droit.

En droit, vous avez conclu un contrat de vente et vous êtes en litige avec les vendeurs.

Si vous ne parvenez pas à régler le litige à l'amiable, vous aurez besoin d'un avocat.

Par CLipper

Ingrid,
Ce n'est pas vous qui êtes en faute. C'est ce document " copie du plan cadastral " annexé au compromis qui est du grand importe quoi.

Si en plus, c'est seulement la partie hachurée de la parcelle verte de la photo qui désigne/ matérialisée le bien vendu c'est encore plus du grand n'importe quoi.

Si vous ne voulez pas donner ici la référence cadastrale pour aller voir au cadastre ce qu'il en est , vous pouvez l'envoyer en MP

Par CLipper

Ingrid,
Les documents du géomètre (signés électroniquement en sept je crois) ont ils annexes au compromis d'août (donc après la signature du compromis) ?

Par Ingrid34

Nous n'avons pas reçu d'autre documents après que nous ayons signé le 09/10 électroniquement la parcellisation (qui je le rappelle n'était accompagnée d'aucun courrier mais seulement d'un procès verbal qui apparemment doit être transféré à l'administration puisque le cadre réserve n'est pas complété)

Il est inscrit tout en bas du plan que ce document a été « mis à jour » le 25/09 (date à laquelle le géomètre est passé) mais il est inscrit une autre date : le 13/02/2025 . Le compromis comprenant le plan hachuré avait été signé le 07/08.

Donc non il n'a pas été annexé au compromis , du moins pas à notre connaissance.

Je ne sais pas en quoi correspond la référence cadastrale ? Où la trouve-t-on ?

La partie hachurée ne nous appartiendrait pas , c'est la partie verte qui serait la nôtre.

Je savais qu'une fois les 10 jours de réflexion passés c'était comme si c'était effectif mais à ce moment là , pourquoi modifier ? Nous avons juste fait ce qui nous semblait être le mieux et suivi les procédures demandées par le notaire .. nous aurions dû être accompagnés et attentifs mais nous ne pensions pas être abusé.. d'autant plus que nous sommes dans un petit village et que tout le monde se connaît .. Je sais que vous avez compris mon problème et je vous remercie de m'aider à tenter de le solutionner au mieux.

Par CLipper

Bonsoir Ingrid

Citation: ""Il est inscrit tout en bas du plan que ce document a été « mis à jour » le 25/09 (date à laquelle le géomètre est passé) mais il est inscrit une autre date : le 13/02/2025 . Le compromis comprenant le plan hachuré avait été signé le 07/08.

Donc non il n'a pas été annexé au compromis , du moins pas à notre connaissance.

Je ne sais pas en quoi correspond la référence cadastrale ? Où la trouve-t-on ?

La partie hachurée ne nous appartiendrait pas , c'est la partie verte qui serait la nôtre. ""

[[Ajout: sur la photo, une partie verte donc de la parcelle verte est hachurée, non? C'est cette partie verte hachurée que j'ai compris que le géomètre devait enlever..]]

De cette photo, j'ai compris que c'est la plus grande partie de la verte qui a été bornée et donc sans la partie hachurée verte..

Sur la photo floue en lecture sur le forum, on ne peut lire de références

mais sur les docs du géomètre, il y a mentionné obligatoirement la référence parcelle, même sur son plan au milieu de la parcelle ils mettent ancien numéro parcelle et nouveau numéro..

Après il faut la section mais sinon avec la référence seule et le nom de la ville, on peut trouver facilement..

Une fois sur le cadastre, on comprend mieux la situation et aussi on peut mesurer de façon fiable lorsqu'il y a déjà des bornes inscrites au cadastre, on peut calculer des surfaces et puis des surfaces ont également déjà inscrites au cadastre pour les parcelles déjà enregistrées.

Par ESP

Bonsoir Ingrid

Vous devez faire de fausses manipulations car vos posts apparaissent 2 fois.

J'efface les doublons...