



## Décalage entre acte de propriété et H2 cadastre

-----  
Par Merlin31

Bonjour,

J'ai découvert récemment via la rubrique "Mes biens immobiliers" de la déclaration de revenus que la superficie de mon bien immobilier est plus petite que ce qui apparaît dans mon acte de copropriété. J'ai demandé le H2 de mon bien au cadastre et cela ne correspond pas à ce que je possède.

Mon notaire à l'époque (2001) était censé (c'est indiqué dans un écrit) informer toutes les administrations dont le cadastre du changement de propriétaire. Et dans ce cas, toutes les infos de l'acte de copropriété (nombre de pièces et superficie) les administrations doivent les avoir.

L'ancien propriétaire aurait transformé une terrasse en pièce fermée. Mais je ne comprend pas comment la copropriété et le syndic de l'époque n'ont pas demandé les autorisations du service de l'urbanisme. Comment est-ce possible? Il était impossible que ces travaux se soient faits sans que personne ne le sache, cela nécessitait un échaffaudage dans la cour de la copropriété.

Que dois-je faire? car apparemment rien n'est en conformité. Et il est nécessaire que le cadastre prenne en compte que toutes ces pièces sont là depuis les années 90 ou au minimum avant que je n'achète.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre vendeur s'était approprié une partie commune ?

Il y a apparemment prescription, pour la copropriété et aussi pour l'urbanisme.

Vous pouvez régulariser sur le plan fiscal en déposant une déclaration rectificative.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35742]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35742  
[/url]

-----  
Par Merlin31

Bonjour,

Il s'agissait d'une terrasse lui appartenant. Je vais bien sûr régulariser mais ne serait-ce pas au notaire de l'époque de demander la rectification avec mise à jour rétroactive à la date où j'ai acheté?

-----  
Par yapasdequoi

Pas du tout. Le notaire ne fait pas d'enquête, ne se déplace pas sur place, se base sur les documents officiels et n'a aucun pouvoir de modifier les éléments fournis par le vendeur.

C'est au propriétaire de faire les déclarations fiscales.

-----  
Par Merlin31

Bonjour,

Je comprends mais il envoie bien l'acte notarié sur lequel apparaît le nombre de pièces et la superficie de ce que j'ai acheté? Non ?

-----  
Par yapasdequoi

Et donc ?

Le notaire s'appuie sur les documents fournis par le vendeur et par le SPF.

Il n'est pas supposé aller tout vérifier sur place.

C'est l'acquéreur qui doit questionner la conformité s'il y a lieu.

-----  
Par Merlin31

Sauf que le notaire doit envoyer l'acte de vente au cadastre et dans cet acte de vente il y a le nombre de pièces et leur descriptif ainsi que la superficie

-----  
Par yapasdequoi

Comprenez vous que le notaire n'a pas cette mission de vérifier ? (bis) il ne va pas sur place avec son mètre !

-----  
Par isernon

bonjour,

le changement de propriétaire d'un bien immobilier doit être transmis au service de la publicité foncière par un acte authentique, généralement par acte notarié.

le SPF vérifie, lors de cette mutation immobilière, la cohérence de l'acte notarié avec son fichier immobilier.

le cadastre, document fiscal, n'est pas toujours mis à jour immédiatement.

comme déjà indiqué, le notaire ne va pas mesurer le terrain, ni les dimensions des pièces, le rôle du notaire est d'authentifier l'acte de vente, c'est pour cette raison qu'une erreur de superficie peut perdurer pendant des dizaines d'années car on ne vérifie pas tous les jours, les caractéristiques d'un bien immobilier.

par contre, le futur acquéreur peut demander au vendeur un bornage du terrain mais il n'a pas d'obligation d'y procéder.

salutations