



Description bien acte vente, différent du réel

Par **Yamx**, le **28/12/2014** à **13:12**

Bonjour,

Sur la rédaction du projet d'acte notarié dans la description du bien il est noté :

Appartement T5a, Séjour, 4 chambres.....etc...

Dito sur le compromis.

Nota : c'est ce qui est écrit dans le règlement de copropriété.

En réalité il s'agit d'un T4 avec séjour et 3 chambres.

Noté sur la lettre d'intention d'achat signée par acheteur et vendeur.

J'en fait la remarque au notaire qui me répond :

""il nous faut relater la désignation telle qu'elle figure dans le règlement de copropriété"

Est ce que le notaire dit vrai ?

Si c'est vrai, l'acte notarié authentique donne une désignation du bien qui est fausse !!!

L'acte décrit un 5 pièces alors que ce que j'achète est un 4 pièces !

Est ce que je peux demander à mon notaire de mettre la réalité qui est inscrite sur la lettre d'intention d'achat soit T4 avec 3 chambres. Puis je l'exiger et en fonction de quelle loi ou règlement ?

Ou puis je demander de mettre en note en plus qu'il s'agit en réel d'un T4 avec 3 chambres comme indiqué sur la lettre d'intention d'achat ?

Merci pour vos informations.

Salutations

Yamx

Par **Jibi7**, le **28/12/2014** à **17:37**

hello

s'il y a eu un expertise loi carrez en principe elle devrait permettre de trancher sinon peut etre pouvez vous l'exiger plan + m2...

Par **janus2fr**, le **28/12/2014 à 23:39**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, l'appartement ne correspond pas au règlement de copropriété. Il est possible qu'il y ait eu des modifications (2 pièces réunies) sans que le règlement de copropriété n'ait été mis à jour (ça coute cher).

Il faudrait déjà vous renseigner là dessus, car vous êtes en voie d'acheter un appartement à problèmes...

Par **Yamx**, le **31/12/2014 à 13:52**

Problème réglé.

En plus de ce qui est inscrit sur le règlement de copropriété, j'ai réussi à faire noter que cet appartement était devenu un T4 avec séjour et 3 chambres.

Donc tout va bien.
Merci d'avoir répondu.

Bon réveillon.
Yamx

Par **janus2fr**, le **31/12/2014 à 14:23**

Il n'empêche que l'appartement a du être modifié sans que le règlement de copropriété ne l'ait été. Il faudrait savoir quand et si l'autorisation de l'AG a bien été donnée. Et il faudrait aussi négocier que la modification du RC soit prise à charge par le vendeur, car ce n'est pas donné...

Par **Yamx**, le **31/12/2014 à 15:37**

Le règlement de copropriété n'a pas besoin d'être changé car :

- Les 10 000èmes n'ont pas changé
- Il n'a pas été touché à la structure du bâtiment dans l'appartement. Exemple : percement d'un mur porteur en BA

Le fait d'abattre une cloison en brique pour faire par exemple un plus grand séjour avec la suppression d'une chambre n'a pas à être relaté à l'AG ni faire l'obligation d'une demande à l'AG. Et on n'a pas l'obligation de faire modifier le règlement de copropriété. Heureusement car comme vous dites c'est coûteux.

En fait, on peut faire de son appartement 5 pièces, un appartement d'une seule pièce à partir du moment où l'on ne touche pas à la solidité de l'immeuble.
Le tout sans autorisation de l'AG.

En fait, je voulais qu'il soit inscrit T4 et 3 chambres si par hasard ultérieurement il y avait un problème où l'on pourrait me mettre en cause.
Et je connais par expérience les AG, syndicats et certains copropriétaires qui ne sont pas "nets".
Je ne peux pas ici relater une expérience car cela pourrait être censuré. Mais c'est un terrible vécu.

Et en conclusion, je suis en règle.
C'est pour cela que j'ai écrit "tout va bien"

Bon réveillon[smile3]
Yamx

Par **janus2fr**, le **31/12/2014** à **15:56**

[citation]Le règlement de copropriété n'a pas besoin d'être changé car : [/citation]
Vous dites vous-même que le RC n'est plus conforme au type d'appartement. Il n'est donc plus bon et doit être mis à jour. La preuve, lorsque vous revendrez, se posera encore cette question, T4 ou T5...

Par **Yamx**, le **31/12/2014** à **16:06**

T5 d'origine marqué dans RC et dans l'acte de vente.
Modifié en T4 noté dans l'acte de vente.

Tout est réglementaire. Discussion avec notaire etc..

Et s'il y a vente, l'Acquéreur fera comme moi ; il visitera un T4 en toute connaissance de cause et fera noter, s'il est rigoureux, sur l'acte de vente que l'appartement a été modifié en T4 et qu'il achète un T4.

Et ce que j'ai fait noter sur l'acte de vente, sera repris par le nouvel acte de vente, à condition que le futur acquéreur soit vigilant.

Yamx