



surface cadastrale différente de la surface réelle

Par **copromvdt**, le **03/06/2019** à **18:42**

Bonjour,

Je m'apprête à signer un compromis de vente pour l'achat de deux maisons de ville contigues (n°1 et n°2).

L'une d'elles (n°1) présente sur le cadastre un linéaire de façade de 6.70m alors qu'en réalité il n'y a que 4.50m, ainsi la maison a été "tronquée" de 2.20m sur toute sa longueur (11m). Le jardin (derrière la maison) correspond lui à la surface cadastrale. Il existe également, sous la maison n°1 une cave à laquelle les voisins qui utilisent déjà la partie "tronquée" précédemment citée (et contenant l'escalier de la maison n°1) ont seuls accès.

De plus, nous sommes en secteur sauvegardé et l'Architecte des Batiments de France s'opposerait (je n'ai pas encore effectué cette démarche) à la division parcellaire, qui dans ce cas, au regard des modifications architecturales réalisées (probablement sans autorisation) met en péril le patrimoine bâti.

Je souhaite acheter ces deux maisons, idéalement la surface cadastrale.

Est-ce possible? Un avis conforme de l'ABF pourrait-il m'aider dans ce cas?

Si ce n'est pas possible, est-il obligatoire d'avoir recours à une copropriété (pour la cave notamment). Quelle est la meilleure solution?

NOTA: L'agent immobilier ne m'a en rien informé de cette situation, quelle est sa responsabilité?