



## titre de propriete conteste

Par **marieadolphine**, le **10/01/2025** à **14:27**

bonjour

j'ai achete en 1999 plusieurs parcelles de terrain

en 2024 une de ces parcelles a ete vendue par l'ancien vendeur sous pretexte qu'elle etait toujours a son nom bien que j'ai toujours agi sur cette parcelle en tant que proprietaire incontesté jusqu'alors

apres verification sur mes documents notariaux il s'avere que le compromis de vente etabli mentionne bien cette parcelle mais sur l'acte final le notaire a omis de noter ladite parcelle

je note egalement qu'il n'y a pas eu d'avenant entre le compromis et la vente effective

en revanche le total des metres carres achetes correspond sur les 2

quels peuvent etre mes recours pour faire valoir mes droits sur cette parcelle

bien a vous cordialement

Par **youris**, le **10/01/2025** à **15:02**

bonjour,

ce qui compte, c'est l'acte authentique établi par le notaire qui vous avez signé, si une parcelle a été omise, vous n'avez jamais été propriétaire de cette parcelle litigieuse.

apparemment votre vendeur s'est aperçu de cet "oubli", puisqu'il a vendu sans problème cette parcelle.

je ne vois pas de recours dans cette situation puisque la prescription acquisitive n'est pas acquise.

salutations

Par **Rambotte**, le **10/01/2025** à **15:40**

Bonjour.

Eventuellement une demande d'indemnisation par le notaire pour le préjudice ?

Si votre propriété de la parcelle litigieuse n'est pas opposable aux tiers, elle me semble opposable à votre vendeur du fait du compromis, qui engageait les parties. Il me semble qu'il y a donc faute du vendeur qui savait avoir vendu, mais sans réitération par acte authentique concernant la parcelle litigieuse.

Des avis concernant cette piste d'action ?

Par **Lingénu**, le **10/01/2025** à **19:12**

Bonjour,

Une vente se décompose en

- un accord réciproque sur la chose et le prix,
- le transfert de propriété,
- le paiement du prix par l'acheteur,
- la délivrance de la chose par le vendeur.

Selon l'article 1589 du code civil, promesse de vente vaut vente.

Le compromis conclu en 1999 atteste de l'accord sur la chose et sur le prix et obligeait le vendeur à vous transférer la propriété de la parcelle en question.

Selon le compromis, ce transfert de propriété devait s'opérer par acte authentique. Un tel acte a été conclu en 1999 mais une parcelle été omise.

Comme cette parcelle était mentionnée dans le compromis, vous êtes en droit de faire compléter l'acte authentique par un autre portant sur la parcelle omise. Vous disposez à cette fin d'une action réelle qui se prescrit par trente ans. Ces trente ans ne sont pas encore écoulés.

Vous êtes donc en droit de faire annuler la vente faite à un tiers en 2024 et de faire reconnaître votre propriété de la parcelle en question.

Comme vous avez toujours agi sur cette parcelle en tant que propriétaire incontestée, il s'en déduit que le vendeur vous l'a délivrée.

La surface totale des parcelles vendues mentionnée dans l'acte authentique correspond à l'ensemble des parcelles faisant l'objet de la promesse de vente y compris la parcelle omise dans l'acte authentique. Je suppose que le prix payé est celui qui a été convenu dans le compromis et qu'il comprend donc le prix de la parcelle omise dans l'acte authentique. Il résulte de ce constat portant sur les surfaces et le prix payé que vous avez versé le prix de

vente de la parcelle omise dans l'acte authentique.

Il est douteux que vous parveniez à un règlement de cette affaire à l'amiable. Il vous faudra très probablement agir en justice en mettant en cause l'acheteur de la parcelle et le vendeur. Vous devrez vous faire représenter par un avocat. L'acheteur n'est pas en faute. Il a une action en garantie d'éviction contre le vendeur.

Il y a faute du notaire mais il est trop tard pour le faire condamner à des dommages et intérêts.