



Différences entre compromis de vente et acte authentique

Par **hance**, le **30/06/2009** à **10:45**

Bonjour,
Mon fils a acquis en 2008 un pavillon en région parisienne, qu'il avait visité à deux reprises avant de signer un compromis de vente.
Ce compromis a été signé le 18 mai 2008: le bien y était désigné tel que mon fils avait pu le constater au cours de ces deux visites: notamment, il était fait mention de **3 pièces à l'étage sous comble**.
L'acte définitif a été signé le 22 septembre 2008.
En mars 2009, mon fils a reçu la copie authentique de l'acte définitif, ainsi que l'acte d'acquisition du précédent propriétaire.
Or, à la lecture de ces documents, j'ai constaté que, dans chacun, il n'était pas question de 3 pièces à l'étage sous comble mais **de grenier au-dessus**.
Le dit pavillon étant situé dans une résidence, un des voisins m'a indiqué qu'à l'origine, les biens étaient vendus sans ouverture en toiture.
Il ne fait donc aucun doute que des travaux ont été entrepris dans le pavillon en cause (travaux qui, pour certains, relèvent à mon avis, d'un bricolage sommaire mais mon fils a sans doute été trop rapide) en vue d'augmenter la surface habitable.
Cela étant, je pense, sans toutefois en être certain, que **les travaux, vu la manière dont ils ont été réalisés, ont été engagés sans permis de construire**.
L'attention du notaire a été appelée par lettre recommandée du 4 mai dernier.
Le notaire a répondu qu'il avait pris contact avec le vendeur et qu'il fixerait un rendez-vous pour la signature de l'acte rectificatif.
Mes questions sont les suivantes:
1°) L'acte rectificatif peut-il simplement se borner à décrire la composition du bien au jour de la vente (3 pièces à l'étage sous comble) ou doit-il également préciser les éléments (permis de construire, travaux etc...) qui ont conduit à la transformation d'un grenier en 3 pièces ?
Je serais tenté de répondre par l'affirmative dès lors qu'il y a eut une modification substantielle du bien tel qu'il était décrit dans l'acte précédent.
2°) A supposer que ces éléments doivent être mentionnés, que faire si aucun justificatif ne peut être apporté, par exemple si aucun permis de modifier la superficie habitable n'a été demandé ?
Merci de votre réponse

Par **Visiteur**, le **30/06/2009** à **16:55**

Voilà une très bonne question où l'on renvoie la responsabilité pénale sur le dos de votre fils !
Il faut absolument faire un acte rectificatif de l'acte de vente et exiger les trois pièces
si les travaux ont été faits sans permis de construire, il y a un délai de trois ans de prescription
acquisitive, ne pas décrire les pièces dans un acte authentique enlève toute preuve à votre fils
qu'il n'a pas fait lui-même les travaux. Il peut se retrouver devant un tribunal correctionnel
jusqu'en 2011. Sur ce sujet, les juges sont sévères, de la prison avec sursis est possible. En
l'indiquant sur l'acte authentique, votre fils est couvert !
Gardez bien le compromis de vente
pour réclamer les modifications, il vaut preuve
pour tout savoir sur les compromis de
vente
<http://www.fbls.net/modelevente.htm>