



Acte de vente différent de compromis

Par **steph29**, le **15/07/2010 à 15:01**

Bonjour, nous avons signé un compromis de vente il y a quelques mois concernant un terrain de 3300m². En arrivant pour signer l'acte de vente, nous nous sommes rendus compte que le notaire avait divisé la parcelle en 2 et ne nous vendait plus que la première. En effet, le voisin avait empiété sur notre terrain et le notaire a décidé de lui céder 600m² gratuitement sans nous en avertir. Nous avons demandé une baisse du prix de vente proportionnelle à notre perte de surface mais on nous a répondu que cela était impossible. Comment faire pour obtenir un dédommagement ?
Merci d'avance

Par **chris_ldv**, le **15/07/2010 à 15:28**

Bonjour,
La promesse de vente précise-t-elle une référence cadastrale, ou une surface ?
Si la promesse de vente a donné lieu au versement d'une consignation versée par vos soins au séquestre rappelez au notaire que la rupture unilatérale de l'engagement de promesse de vente par le vendeur emporte de sa part le paiement d'une indemnité égale à la consignation : vous refusez d'acheter le terrain, vous récupérer la consignation que vous avez versé et le vendeur doit vous verser une somme équivalente au montant de la consignation :)
Je vous suggère de faire appel à un avocat.
Cordialement,

Par **steph29**, le **15/07/2010 à 15:42**

Merci pour votre réponse rapide.
En fait, nous tenons énormément à ce terrain. Cela fait 8 mois que nous attendons pour signer cet acte. Nous avons le permis de construire, le prêt est

signé avec la banque et le constructeur attend pour commencer le chantier. nous ne pouvons donc pas renoncer maintenant. Que pouvons nous faire d'autre pour obtenir un dédommagement ?
Le compromis comportait le numéro cadastrale de la parcelle ainsi que la surface avec la mention "environ" car le bornage n'avait pas encore été fait.

Par **chris_idv**, le **15/07/2010 à 16:18**

Bonjour,
Il est totalement anormal que vous ayez attendu 8 mois pour signer l'acte de vente du terrain, mais c'est à vous de définir vos priorités : soit vous abandonnez "gratuitement" les 600m² (20% de votre achat quant même !!!) et vous construisez tel que prévu soit vous engagez une action en justice (que vous avez toute probabilité de gagner) mais alors la maison devra attendre.
A titre personnel le fait de découvrir ce que j'interprète comme une véritable tentative d'escroquerie le jour même de la signature de l'acte authentique ne me mettrait pas du tout en confiance vis à vis du vendeur.
Cordialement,

Par **steph29**, le **15/07/2010 à 16:33**

si je comprend bien, il n'y a plus aucun recours lorsque l'acte de vente est signé

Par **steph29**, le **15/07/2010 à 16:42**

le problème est que nous ne pouvons pas attendre sinon nous perdons notre prêt bancaire.

Par **francishop**, le **16/07/2010 à 21:27**

Bonjour,
[citation]il n'y a plus aucun recours lorsque l'acte de vente est signé [citation] A voir... Un négociateur d'une de mes agences (Toutes vendues) a fait une erreur de contenance sur un terrain de 390 m² et annoncé 450. Ce qui a été repris à la promesse.
Chez le notaire découverte de la différence : L'acquéreur a signé.
Huit mois plus tard l'agence a été condamné à payer 12 000 € (A l'époque il s'agissait de Francs)
Ce qui était tout à fait normal. L'acquéreur "dos au mur" ==> camion de déménagement en attente, a signé réservant à plus tard le règlement de la différence.
Cordialement.

Par **steph29**, le **16/07/2010 à 22:24**

Merci pour votre réponse.
Savez vous quelle démarche effectuée ? en effet, nous avons demandé une diminution du prix, proportionnelle à la surface perdue (soit 600m²) mais le notaire nous a dit que cela était impossible. Ou nous signons, ou nous annulons la vente selon lui.

Par **francishop**, le **17/07/2010 à 14:13**

Bonjour,
[citation]Le compromis comportait le numéro cadastrale de la parcelle ainsi que la surface avec la mention "environ" car le bornage n'avait pas encore été fait. [/citation]
Le bornage n'avait pas encore été fait => D'accord, ici c'est secondaire. Important mais secondaire.
Si la rédaction du bien vendu n'indique pas une provenance d'un lot plus important par division, voir détachement, ce bien a une origine qui "date".
De ce fait pas de détachement ou division depuis votre promesse. (En cas contraire les professionnels intervenant à cette vente "seraient mal").
Un numéro cadastral = Une contenance. Il suffit de vérifier aux services techniques de la mairie.
Cordialement.
Ps : Il est toujours indiqué lors de la promesse ==> Environ. En raison qu'on a parfois le cas d'une différence entre les anciens titres et le relevé du géomètre.(Prudence...Prudence.)

Par **fabienne034**, le **17/07/2010 à 16:30**

bonjour les pigeons,
la promesse de vente est une vente parfaite sur les conditions de surface, le notaire engage sa responsabilité, vous devez exiger soit la surface complète soit une compensation qui vous agréer
pour tout savoir sur la vente immobilière
<http://www.fbis.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **steph29**, le **18/07/2010 à 11:58**

le compromis a été signé avec l'agence immobilière et l'acte de vente chez le notaire. Donc chacun se renvoie la balle quant à la responsabilité dans cette affaire.

Par **steph29**, le **18/07/2010 à 12:06**

Nous pensons envoyer une mise en demeure au notaire et à l'agence immobilière dans laquelle nous leur demandons un dédommagement pour la surface perdue. En effet, nous pensons que l'agent immobilier n'a pas respecté son devoir d'information puisqu'il savait que le voisin empiétait sur notre terrain mais nous l'a caché.
Pouvez vous nous éclairer sur la façon de rédiger ces courriers et les articles de loi à citer.
Si les 2 intervenants refusent la négociation, nous lancerons une action en justice. Quelle est la démarche à suivre à ce moment là ?
Merci pour vos conseils