



Erreur dans acte de vente notaire

Par Clo22

Bonjour, mes parents ont acheté, en 1972, un petit terrain en montagne sur lequel figurait un grenier à foin de 25m² (en poutres posées sur des blocs de bois, aucune fondation). En 2023, à l'occasion d'un acte de succession portant, notamment sur ce bien, le notaire a mis en évidence une erreur sur l'acte de vente de 1972. Il y a en fait au cadastre, 2 parcelles concernées par cette vente. Une représentant le terrain et une autre, enclavée dans la première, qui semble représenter le bâtiment. Or, si l'acte porte bien dans l'article Désignation sur "un bâtiment...", à aucun moment il ne mentionne le numéro de la 2eme parcelle. De ce fait, pour le cadastre nous ne sommes propriétaires que du terrain. Cette erreur provenant du notaire, nous ne voulons pas à nouveau payer un acte rectificatif. Quel recours avons nous pour que ceci soit dûment rectifié sans que mes parents aient encore à payer ? Merci par avance de votre retour.

Par Rambotte

Bonjour.

Ce n'est pas vraiment un acte "rectificatif" qu'il faut faire, car la parcelle enclavée est non vendue, donc toujours propriété des vendeurs du terrain (si c'étaient les mêmes).

Et ce n'est pas "pour le cadastre", mais pour le Service de la Publicité Foncière (les informations de cadastre ne font pas preuve de propriété, la propriété résulte des actes portant mutation de propriété, publiés au SPF).

Il devrait être possible d'acquérir ce bien par prescription acquisitive. Il faudrait obtenir un jugement constatant votre acquisition par prescription trentenaire.

Je crains qu'il n'y ait aucune méthode gratuite. D'autant que l'erreur du notaire est elle-même ancienne, sa responsabilité civile professionnelle est peut-être prescrite ?

Par Clo22

Merci beaucoup pour votre réponse. Effectivement il doit être possible de prouver par témoignages, et aussi par le fait que ce petit grenier est quand même clairement mentionné dans l'acte de vente, d'une acquisition, d'une occupation et d'un entretien régulier (il y a un jardin, recuperateur d'eau, lits en bois avec matelas de paille etc) depuis 50 ans. Pour la gratuité...je m'en doute bien, mais les impôts et autres sont tellement prompts à nous faire payer nos erreurs que j'aurais aimé pouvoir dire à mes parents qu'ils n'auraient pas à payer celles des autres

Par Rambotte

De plus, le notaire de 1972 est peut-être décédé, et l'action en responsabilité civile professionnelle contre lui ou éventuellement ses successeurs est probablement prescrite.

Il faudrait faire une demande de renseignements sur la parcelle litigieuse, pour retrouver le dernier acte ayant porté sur la parcelle, et donc retrouver qui sont les propriétaires officiels, vos vendeurs de 1972 ou leurs héritiers.

Car le notaire ayant traité la succession de vos vendeurs a peut-être retrouvé ce bien comme étant leur propriété, et donc l'a inclus dans la succession.

Quoi qu'il en soit, ce sont contre les personnes mentionnées, ou leur successeur que l'action en revendication de propriété par prescription doit être engagée, sachant qu'ils peuvent reconnaître cette acquisition par prescription.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'idéal serait de retrouver la personne ayant vendu le terrain en 1972 ou ses héritiers et de convenir d'un complément à l'acte de vente où serait précisé que l'acte portait sur les deux parcelles.

A défaut, il est possible d'y pallier par un acte de notoriété acquisitive portant sur la parcelle enclavée, acte unilatéral dressé par un notaire et publié au fichier immobilier par lequel on affirme être le propriétaire d'un immeuble.

Par Clo22

Merci a vous 2

Par Rambotte

Attention à l'acte de notoriété acquisitive, unilatéral. Il ne rend pas propriétaire, mais marque le point de départ de la période de 30 ans au bout de laquelle on pourra prescrire sans contestation.

Par exemple :

<https://www.onb-france.com/actualites/la-notoriete-dite-acquisitive-ou-prescriptive-nest-pas-soumise-publicite-fonciere>

En cas de contestation dans les 30 ans, il faudra prouver en justice la possession utile à la prescription.

Si vous avez déjà les preuves requises de possession, il faut directement obtenir un jugement, a priori contradictoire, constatant la prescription. Ou obtenir à l'amiable le constat par les anciens propriétaires de votre prescription (en les convaincant qu'ils ne peuvent que perdre dans une action en revendication).

Par Clo22

Merci pour ces précisions bien utiles. Je pense effectivement que la meilleure piste à suivre est celle des héritiers. Très cordialement.

Par Nihilscio

Nous sommes d'accord.

Il faut tenter tout d'abord de retrouver celui qui a vendu le terrain en 1972 ou ses héritiers.

S'ils sont retrouvés, il faut leur demander de bien vouloir se prêter à un acte notarié éclaircissant l'acte de vente. S'ils s'y refusent, il y a possibilité de porter l'affaire devant un tribunal et le juge se prononcera très probablement en disant qu'en effet l'acte de vente portait sur les deux parcelles.

Si l'on ne parvient pas à le vendeur ou ses ayant-droits, reste alors l'acte de notoriété en guise de palliatif. Cet acte permettra de vendre la parcelle dans les règles qui s'appliquent à la publicité foncière.