# Vérification d'un numéro de lot dans une copropriété

---
Par jym44

Bonjour,

Je soupçonne une inversion de lots concernant un logement que nous avons acheté par préemption (locataire) dans un immeuble en copropriété il y a plus de 10 ans. Après avoir vu des plans établis récemment par le syndic, j'ai jeter un ?il à l'état descriptif de division qui semble confirmer l'erreur de lot faite par l'agence de location qui gérait plusieurs biens pour un même copropriétaire, erreur reprise par le notaire lors de la vente des lots par ses héritiers.
Quel professionnel pourrait vérifier de façon officielle le numéro du lot que nous occupons actuellement ? et nous faire une attestation ou autre document officiel prouvant une éventuelle erreur, un géomètre expert ? un huissier ?
Le syndic me dit juste de le tenir au courant sans se mouiller.

Merci des conseils que vous pourrez m'apporter

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic a établi un plan. Et il a pu se tromper.
Ce qui fait foi c'est le règlement de copropriété et le plan annexé lors de sa publication.

Pourquoi le syndic a-t-il établi un nouveau plan ?

---
Par Nihilscio

Bonjour,

L'état descriptif de division est-il à ce point imprécis que vous ne puissiez connaître le numéro de lot d'un local dont vous connaissez l'emplacement ?

Le numéro du lot que vous avez acheté est inscrit sur l'acte de vente. Si vous n'en avez pas de copie, il faut en demander une au service de la publicité foncière.

Quelle est la désignation du lot acheté inscrite sur l'acte de vente ?
Est-elle cohérente avec l'état descriptif de division ?
Est-elle cohérente avec l'emplacement de l'appartement que vous occupez ?

Un commissaire de justice (huissier) pourra constater que vous occupez le logement situé par exemple au deuxième étage à gauche mais je ne suis pas sûr que cela vous serve à grand-chose. Votre souci immédiat est de savoir si vous occupez bien l'appartement désigné dans l'acte de vente ou s'il y a eu une erreur. Ce n'est pas un huissier qui vous le dira. Vous le saurez à la lecture des actes.

---
Par jym44

Le syndic a fait un schéma de la position des lots dans l'immeuble avant des travaux importants car il n'y avait pas de documents récapitulatifs. Les plans d'origine de l'immeuble (datant des années 70) avaient été égarés et certains on été retrouvés récemment mais les lots ne sont pas précisés dessus.
Il n'y avait donc pas de plans quand j'ai acheté hormis une copie peu précise du cadastre agrandi mis en annexe de l'acte de vente ( on m'a remis le règlement de copro au moment de la signature ).

Dans les faits, j'ai loué un appartement que l'agence m'a fait visité et présenté comme le lot X sur le bail de location et sur tous les autres documents de la location. Au décès du propriétaire le notaire a récupéré la gestion locative et m'a envoyé des charges a payer pour le lot X. Un huissier est venu me présenté le congé pour vendre à la porte du lot X.

Les diagnostics immo ont bien été faits pour le lot X dans l'appartement que j'occupais et annexés à l'acte. Puis un des héritier m'a vendu le lot X devant notaire.Les lots ont été vérifiés par l'office notarial car on m'a demandé de changer de cave avec un autre locataire car il y avait une inversion pour celle-ci.

Par ailleurs, un autre héritier aurait reçu un lot Y situé dans le même bâtiment dans la même succession qui était aussi loué avant. Sauf qu'il y aurait eu une inversion des appartements par l'agence de location, et qu' en réalité je serai dans le lot Y depuis plus de 10 ans... et qu'un autre occuperait le lot X dont je suis propriétaire selon l'acte. Sachant que l'autre appartement a été vendu plusieurs fois depuis que j'ai acheté le mien, et que s'il y a bien une erreur elle impliquerait l'agence et au moins 2 notaires. C'est pour cela que je voudrais être sûr de moi avant de demander une rectification des actes ou d'engager une procédure en contactant mon assureur en cas de refus du notaire.
La position des lots sur le plan du syndic semble bonne par rapport à l'état descriptif de division intégré au réglement de copro mais je ne suis pas un spécialiste. C'est pour cela que je voudrais une confirmation écrite officielle de l'erreur compte-tenu des enjeux.

---
Par yapasdequoi

Il faudrait obtenir le plan initial publié au SPF en annexe du règlement de copropriété.
Le plan du syndic n'a pas de valeur juridique.

---
Par jym44

Je ne sais pas s'il y a un plan initial des lots. Le rdc cite une série de plans annexés mais qui ne m'ont pas été remis au moment de la vente et qui ne figurent pas dans la version mise en ligne par le syndic. Les plans cités dans le rdc: Plan de situation, plan de voirie, plusieurs plans de niveaux, des plans de cellules, élévations et un "plan de masse avec schéma de répartition". C'est peut-être ce dernier plan qui serait intéressant ?
Je ne sais pas si l'office notarial qui a établit le rdc il y a plus de 40 ans existe toujours et si elle a pu conserver les plans. Normalement c'est une obligation à ce que j'ai compris. Il existe bien une office avec un nom identique dans les associés à une autre adresse mais je n'en sais pas plus.
Dans un autre dossier on m'avait déconseillé de faire une demande à la SPF mais plutôt de consulter le notaire concerné. Je crois déjà qu'au moment de mon achat le notaire avait dû redemandé ce rdc auprès de la SPF mais je n'ai pas eu d'annexes.

---
Par Nihilscio

S'il y avait eu une erreur sur les lots vendus, elle impliquerait les propriétaires ayant vendu ces lots avant d'impliquer agences et notaires.

Le notaire n'a pas le pouvoir de modifier un acte de vente. Ceux qui ont ce pouvoir sont le vendeur et l'acheteur.

Je ne pense pas que vous ayez besoin d'un forum pour savoir si l'appartement que vous occupez correspond à celui qui est mentionné sur l'acte de vente. Vous devriez être en mesure de le faire parce que c'est vous qui avez tous les éléments.

Où exactement est situé l'appartement que vous occupez ? Par exemple lorsqu'on arrive sur le palier en montant, c'est le deuxième sur la droite au deuxième étage.

Comment, mot à mot, est désigné le lot acheté sur l'acte de vente que vous avez signé ?

Comment, mot à mot, le lot mentionné sur l'acte de vente est-il décrit sur l'état descriptif de division ? Le texte de l'état descriptif doit être suffisamment explicite pour qu'on puisse localiser un lot sans avoir besoin d'un plan.

---
Par yapasdequoi

Le rdc cite une série de plans annexés
Ils sont donc disponibles auprès du SPF.
C'est quand même la voie la plus fiable.

---
Par jym44

Merci à ceux qui m'ont déjà répondus.
Un juriste que je connais m'a indiqué qu'effectivement s'il y a erreur il faudrait faire des actes rectificatifs pour

régulariser, pas modifier ceux qui ont déjà été faits.

L'acte indique " appartement T4 au 3è étage à gauche, position sud-ouest" (conforme à l'état descriptif) mais sans préciser par rapport à quoi ( l'immeuble étant composé de plusieurs bâtiments collés et orientés différemment). De plus ces appartements sont traversants et parallèles avec des baies vitrées donnant au sud dans la même direction.
Il indique à gauche au 3ème étage sauf que l'on ne sait pas si c'est à gauche en montant l'escalier ou en sortant de l'ascenseur ce qui change tout, les lots X et Y concernés étant deux T4 symétriques sur le même pallier.

L'état descriptif précise qu'il y a 5 appartements T4b orienté Nord-Est et 6 appartements T4a orienté Sud-Ouest et tableau de situation des lots indique que le lot X est bien un T4a. J'ai donc acheté un T4a position Sud-Ouest. Or j'habite la colonne ou il y a un appartement de moins donc dans un T4b si je comprends bien...donc qu'il y a une erreur et que j'occuperai le lot Y qui est bien un T4b.
Si je suis venu sur le forum c'est pour savoir à quel professionnel je peux m'adresser pour confirmer l'erreur officiellement avant d'entâmer des démarches

---
Par Nihilscio

L'acte indique appartement T4 au 3è étage à gauche, position sud-ouest
L'orientation n'est pas la position.

Je comprends qu'y a deux T4 au troisième étage de votre bâtiment. Si l'un est situé au sud-ouest, l'autre est situé au nord-est. Quand vous vous placez entre les deux appartements, lequel est situé au sud-ouest, lequel au nord-est ? Si le vôtre est au sud-ouest de l'autre, il n'y a pas d'erreur. Si c'est l'inverse, il y a une erreur. En ce cas, logiquement, dans l'acte de vente de l'autre appartement, devrait être mentionnée la position nord-est.

Pour rectifier il faudrait un acte conjoint de vous et du propriétaire de l'autre appartement. Demander au notaire comment faire pour que ce ne soit pas interprété fiscalement comme un échange qui serait soumis à des droits de mutation.

---
Par jym44

Concernant les plans annexes au rdv j'ai lu ceci:
Le bureau des hypothèques ne prend pas de documents graphiques. Il est donc normal que la copie qui vous est délivrée ne rapporte pas les plans annexés à la minute du notaire.
Il semblerait donc qu'il faille retrouvé 50 ans après ces plans chez un notaire qui a pris sa retraite. Il faut retrouvé quel notaire lui a succédé l'office n'existant plus à l'adresse indiquée sur le rdc

---
Par Nihilscio

L'état descriptif précise qu'il y a 5 appartements T4b orienté Nord-Est et 6 appartements T4a orienté Sud-Ouest et tableau de situation des lots indique que le lot X est bien un T4a. J'ai donc acheté un T4a position Sud-Ouest
Qu'est-il écrit, mot à mot ?

---
Par jym44

Bonjour et merci pour vos retours,

L'état descriptif indique: "
Les 5 appartements T4b position Nord-Est sont situés au 2ème, 3ème, 4 ème, 5ème et 6ème niveaux.

Les 6 appartements T4a position Sud-Ouest sont situés au 1er, 2ème, 3ème, 4 ème, 5ème et 6ème niveaux."

Je suis dans la colonne ou il y a 5 appartements donc au Nord-est. Ca se confirme si je me mets sur le pallier par rapport à l'autre lot qui est au sud-ouest du mien.

Le tableau de situation confirme la position des lots:

lot X / niveau 4 / Appart T4a / Sud Ouest / 1655 tantièmes
lot Y / niveau 4 / Appart T4b / Nord-Est / 1655 tantièmes

Ce que vous m'indiquez confirme donc ce que je pensais en regardant les plans retrouvés récemment par la copro. Si je prends le plan de niveau 4 retrouvé récemment, et que je le positionne par rapport au nord, l'appartement que j'occupe

est bien au nord-est par rapport à l'autre qui est au sud-ouest.

Par conséquent je serais donc occupant sans titre de mon appartement actuel ? j'habiterais donc chez la voisine et inversement... ?

---
Par Nihilscio

Effectivement, il y a eu interversion. Les actes de vente ne correspondent pas à la réalité.

---
Par jym44

Comment rectifier cela ? Car il y a eu 3 actes de vente erronés. En plus les diagnostics immo ont été établis dans le mauvais appartement à chaque fois. Est-ce qu'il faut rectifier les différents actes par de nouveaux actes? Les lots n'ont probablement pas été vendus aux mêmes prix durant la succession de mon ancien bailleur, certains pourraient se sentir lèsés, car je crois qu'il y a eu au moins 2 héritiers, ca serait plus simple si une seule personne avait hérité des 2 lots. .
Et je ne sais pas si 14 ans plus tard tous les protagonistes sont toujours vivants. Je n'ai pas les détails pour l'autre appartement. Mais d'après le fichier des ventes immo il a bien été revendu récemment sous le numéro de lot de l'appartement que j'occupe en réalité et à un prix bien supérieur.
Et qui paye les frais en cas de nouveaux actes ?
Un échange est peut-être plus simple comme vous me l'indiquiez mais quid de la partie fiscale.

---
Par Nihilscio

L'échange vous coûterait 5 % du prix d'un appartement en droits de mutations. Cela vaut le peine de chercher une autre solution. Il faudrait je pense prendre contact avec les services fiscaux pour qu'ils acceptent une rectification des actes sans que ce soit qualifié d'échange. Mais il faudrait en parler au notaire d'abord.

Vu des acheteurs
Vous occupiez déjà comme locataire l'appartement que vous occupez maintenant à titre de propriétaire. De votre côté il n'y a aucune équivoque, votre intention était d'acheter cet appartement. Il en est de même pour l'autre propriétaire. Son intention était réellement d'acheter l'appartement qu'il avait visité pour le prix qu'il a payé. Pour tous deux il n'y a pas d'erreur sur la délivrance des appartements, il y a erreur sur leur identification.

Vu des vendeurs
C'est plus ambigu. L'intention lors de la vente est plus difficile à déterminer. Peut-être leur intention était-elle de vendre les appartements qui ont été délivrés aux acheteurs, peut-être au contraire avaient-ils l'intention de vendre les appartements décrits sur les actes de vente ou peut-être encore cela leur été indifférents.
Quoiqu'il en soit, il y a eu des erreurs qui leur donnait droit, au pire, à annuler les ventes.
Mais ils n'ont rien fait.
Abstraction faite des délais de prescription, que seraient-ils susceptibles de faire aujourd'hui ?
Annuler les ventes, faire expulser les occupants ? Compliqué et coûteux.
Demander une simple rectification des actes sans changement de prix ? C'est la seule solution réaliste.

Conclusion
Des années après, mettre en cause les vendeurs me semble difficile si ce n'est impossible. Si les acheteurs ne cherchent pas à prendre contact avec eux, ils ne s'apercevront probablement jamais de l'erreur et, s'ils s'en aperçoivent, ils préféreront probablement ne rien et laisser les acheteurs se débrouiller.
Ce qu'il me semble possible pour les deux acheteurs est de s'entendre entre eux seuls pour reconnaître qu'ils ont en fait acheté les appartements qu'ils occupent et, pour le cas où les vendeurs se manifesteraient, de s'engager réciproquement à ne pas exercer de recours contre l'autre. Le risque est en fait nul.

Le notaire ne travaillera pas gratuitement. Je pense irréaliste d'espérer faire prendre en charge les frais par les vendeurs des années après.

---
Par jym44

Merci beaucoup pour toutes ces précisions.

J'avais bien effectivement lu en jurisprudence que l'intention des parties est déterminante dans l'acte d'achat.
Pour les vendeurs ils n'étaient pas des héritiers en ligne directe ( neveux ou nièces je crois) et devaient vendre les appartements pour payer les droits de succession pour conserver d'autres biens à ce que j'ai compris. Ils ne sont pas venus sur place, je ne sais même pas s'ils avaient déjà visité les biens. Par contre je ne sais pas si le fait que le prix des

appartements est augmenté de 70% depuis les ventes pourraient les inciter à les faire annuler... la prescription serait de 5 ans à partir de la connaissance de l'erreur pour eux comme pour nous.
De toute façon leur intention étaient bien de vendre les numéros de lots indiqués dans les actes au prix indiqué. De plus les diagnostics immobiliers comportent des plans qui ne correspondent pas au lot indiqué sur leur première page. Alors que ce plan correspond bien à configuration de l'appartement que nous occupons, c'est d'ailleurs moi en tant que locataire qui est accompagné le diagnostiqueur lors de sa visite. C'est plutôt les acheteurs qui ont été induits en erreur car leur intention n'était pas d'acheter les numéros de lots mentionnés dans les actes.

Concernant le notaire c'est son office qui m'a indiqué par courrier qu'elle reprenait la gestion locative à l'agence après le décès du bailleur et que mon nouveau propriétaire était mr B .
Le notaire m'a ensuite envoyé le congé pour vente quelques mois plus tard dans le cadre des ventes de la part de Mr B par huissier à la porte de l'appartement occupé. Et tous les documents ( quittances, relevés de charges,...) depuis le bail de location jusqu'à l'acte authentique d'achat à monsieur B indiquait le même lot erroné. L'office notarial a d'ailleurs fait visiter l'autre appartement et vendu aussi sans se rendre compte de l'erreur alors qu'ils avaient rectifiés une inversion au niveau des lots annexes des caves mais que c'était les seuls lots corrects en fait. Ils auraient dû s'assurer que l'erreur n'était pas plus importante. Surtout que j'ai signalé au notaire une incohérence sur le projet de compromis de vente qui indiquait à gauche en sortant de l'ascenseur alors que c'est à droite. Ils ont rectifiés en mettant juste 3 ème gauche, en nous disant que c'était donc en montant l'escalier (le rdc avec EDD ne nous ayant été remis qu'après la vente par le notaire).
C'est là que je trouve que l'office a été négligente dans ces vérifications.

Mon premier but en venant sur le forum était de savoir qui pouvait établir un document indiquant qu'effectivement dans la réalité sur place nous n'étions pas dans le bon lot par rapport à l'acte et l'EDD avant d'aviser.

Sinon je ne crois pas que la propriétaire de l'autre lot soit au courant pour le moment.
J'attendais d'être sûr avant d'en reparler au syndic. Je ne sais pas qui doit l'en avertir, le 1er notaire? Car elle a racheté par un second notaire assez récemment mais elle ne pourra pas revendre sans rectification et nous non plus je présume.
Dans l'état actuel des choses, même si la dénomination des lots est erroné dans les actes, pouvons-nous nous considérer comme les vrais propriétaires du lot que nous occupons par la force des choses ?