



Demande conseils: achat maison termites et probleme de cadastre

Par **CChris**, le **22/01/2015** à **18:44**

Bonjour, je me permets de demander conseil sur ce forum pour un problème, même 2 qui se posent à nous suite à l'achat de notre maison et du terrain alentours en 2014 par le biais d'une agence immobilière. Là, mon compagnon et moi sommes vraiment démunis et ne savons vers qui nous tourner.

Alors, voici le détail des faits:

Un géomètre vient de nous contacter pour borner la séparation entre notre terrain et celui du propriétaire voisin car celui-ci souhaite vendre son bien à la communauté de communes (le futur acheteur a son importance).

Problème: sur le plan du cadastre et d'après ce que certifie le géomètre, notre clôture actuelle qui était là avant notre achat, est mal placée . Elle devrait être placée 6mètres plus près dans notre terrain, juste à côté de notre piscine!!!!

Pour nous, qui sommes en création de gîte c'est impossible d'avoir une cloture aussi proche de la piscine!

Je me demande vers qui on peut se tourner vue que les plans mentionnent bien la vraie séparation et non la cloture actuelle.. Seulement, quand nous avons visité avec une agence immobilière, on n'a pas fait attention à ça (y 1ha de terrain, alors...) et l'agence non plus (ou alors a fait comme si de rien n'était).

Le propriétaire voisin est très sympa et veut bien nous vendre la bande de terrain qu'on pense déjà être la notre, mais :

- 1, on n'a pas envie de déboursier une grosse somme pour un terrain qu'on pensait déjà a nous, et on n'est pas capable de le faire.

-2 , je pense que la communauté de communes qui veut acheter le terrain voisin, peut émettre son véto ..et risque de la faire .

Quels recours a -ton? Si on en a un.. Peut-être contre l'agence car les autre sprotagonistes n'y sont pour rien...

Et c'est là qu'on retrouve notre 2 eme probleme (qui en fait a commencé bien avant le probleme de cadastre):

Le maire de notre commune, donc membre de la communauté de communes n'est autre que le notaire chez qui on a acheté notre maison. Celui-ci a fait une erreur qu'il n'admet pas et qu'il risque de nous faire payer maintenant face à ce problème de cadastre.

Lors de la signature de l'acte de vente de la maison, il ne nous a pas fourni la réactualisation du diagnostique termites (il y a eu plus de 6 mois entre la signature du compromis et la signature de l'acte). Malheureusement, on a trouvé des termites en commençant nos travaux. Au début, le maire/ notaire a été compréhensif, et a dit qu'il prendrait les travaux en charge. Il nous a dit de bruler les poutres atteintes, ce qu'on a fait .

Ensuite, il a commencé à rechigner et disant que c'était la faute du diagnostiqueur termites qui avait mal fait son travail lors de son premier passage. Malgré tout, il a accepté de signer les devis des artisans pour réaliser les travaux, avec la mention " bon pour accord".

S'il n'avait pas accepté de prendre en charge les travaux, nous aurons cassé la vente car le montant des travaux est très important.

Depuis, les travaux ont été faits et quand il a reçu les factures, il a mal réagi car il a commencé à nous accuser d'avoir inventé cette histoire de termites.

Maintenant, il" fait le mort", ne repond pas à nos coups de fil, ni à ceux des artisans qui n'ont toujours pas été payés et qui se tournent vers nous pour trouver une solution.

Voilà les faits...merci d'avoir lu jusque là!!

Maintenant, mes questions:

- que peut-on faire pour garder notre terrain actuel? sommes nous en droit de demander cela gratuitement.
- quels recours contre le notaire pour cette histoire de termites? Car même s'il a accepté de payer les travaux et le traitement anti termites , on a perdu plus de 3 mois dans nos travaux et donc on n'ouvrira pas les gites en juillet comme prévu.
- peut-on encore casser la vente et demander un dédommagement pour tous les travaux engagés? sachant que les anciens propriétaires n'y sont pour rien... ils avaient fait le 1er diagnostique termites dans le temps. Il me reste à vérifier que la cloture etait déjà comme ça quand ils ont acheté..

Merci de me renseigner car là, c'est la grosse inquiétude!

Par **moisse**, le **22/01/2015** à **19:58**

Vous avez raison d'être inquiets.

Le notaire ainsi que l'agence ne sont pour rien dans vos problèmes.

Je ne vois pas à quel titre vous pouvez engager la responsabilité du notaire pour une erreur...qu'il n'a pas commise puisque les actes sont conformes à la réalité des inscriptions hypothécaires.

La communauté de commune ne possède aucun droit de véto, mais PEUT disposer d'un droit de préemption.

C'est justement votre notaire qui aurait pu vous renseigner pour savoir si le terrain en question est à l'intérieur d'une zone préemptable.

Quoiqu'il en soit, c'est votre vendeur qui reste le seul responsable de cette situation, aussi bien pour l'erreur de clôture (à vérifier si elle n'est pas trentenaire par exemple) que la fourniture d'un état parasitaire périmé.

Par **CChris**, le **22/01/2015** à **20:40**

Merci de votre reponse:

on n'engage pas la responsabilité du notaire en ce qui concerne la cloture!
suite a mon message, j'ai cherché sur le net et j'ai vu qu'on parlait de delai de pescription de **10** ans.. vous me parlez de 30? On est en train de se renseigner aupres des anciens propriétaires pour savoir de quand elle date.

En ce qui concerne les termites, le notaire a fait une erreur, il n'a pas joint la réactualisation du diagnostique termite. Quand on a signé l'acte de vente, le diagnostique datait de plus de 6 mois! Je crois que de son coté, il essaie de se retourner contre le diagnostiqueur en l'accusant d'avoir fait un 1er diag erroné, mais je pense que ce dernier ne va pas se laisser faire.

il a donc fait une erreur vu qu'il n'a pas vérifié toutes les pieces du dossier. C'est lui qui n'a pas demandé au vendeur de faire la réactualisation du diagnostique termites, vieux de plus de 6 mois. Il l'a d'ailleurs reconnu.

Par **moisse**, le **23/01/2015** à **10:49**

Je vous souhaite bon courage pour attraire le notaire et surtout faire prospérer sa mise en cause.

C'est le vendeur qui doit fournir un état parasitaire. En outre si l'état indique la présence de parasites, déclaration doit être faite aussitôt à la mairie.

Je confirme le délai de prescription acquisitive ou usucapion qui est bien de trente années continues.