



Achat terrain et découverte vices cachés

Par vlavaud, le 30/07/2019 à 22:25

Bonjour,

Deux litiges :

1 : Un mur privatif sur mon terrain et la maison du voisin qui s'appuie dessus pour une extension de sa maison.

2 : Des fondations présentes sur mon terrain, fondations d'une ancienne usine. Fondations qui parcourent mon terrain et rendent donc la construction plus onéreuse et difficile. Fondations qui filent également vers le terrain voisin sur lequel s'appuie l'extension voisine illégale.

J'ai fait l'acquisition d'un terrain constructible par le biais d'une agence immobilière et une maîtrise d'oeuvre pour la construction.

Précision : Sur le plan cadastral, il est visible un bâtiment mais qui est inexistant sur la parcelle. L'agence me l'avait bien expliqué, la parcelle est nue, le garage qui était présent dessus a été détruit.

Par la suite, le maître d'œuvre réalise un plan que je valide (plan réalisé sur un plan cadastral sans se déplacer) et accepte de travailler avec eux..

Mon permis est accepté avant la date de signature de l'acte définitif et le projet suit son cours.

Lundi 29/07/2019, une réunion de chantier a lieu avec le terrassier et le maître d'œuvre sur mon terrain afin de débiter les travaux le mercredi 31/07/2019 (Je ne suis pas présent à cette réunion).

Lors de cette réunion ils s'aperçoivent du mur privatif présent sur la parcelle celui de gauche celui qui a été bouché et m'appelle pour me l'expliquer, et m'indique qu'il faudra l'abattre. Je rappelle que le maître d'œuvre n'a jamais été voir le terrain, ce coût vient donc en plus en non prévu.

Lors de la réunion, le terrassier et le conducteur de travaux prennent contact avec l'ancien propriétaire du terrain car le terrassier le connaît très bien. Ils vont constater l'emprise de l'extension voisine sur le mur privatif présent sur mon terrain. Ils vont chez le voisin pour voir

comment a été édifié ce mur.

Le constat est simple, impossible d'abattre le mur « qui m'appartient » car une partie de l'extension de la maison s'appuie sur lui et le montage est plus qu'exotique.

Le lendemain, le mardi 30/07/2019, le terrassier et le maître d'œuvre font une nouvelle réunion pour sonder le terrain afin de me proposer une nouvelle solution d'implantation.

Ils découvrent que des fondations parsèment ma parcelle, ils décident de recontacter une fois de plus l'ancien propriétaire pour qu'il apporte des explications. L'ancien propriétaire ne s'en cache pas il leur dit

« oui c'est normal il y avait une usine sur cette parcelle ».

Ils continuent les investigations et constatent que l'extension de la maison du voisin portent sur les fondations présentes sur mon terrain et constatent également que les fondations file^{nt} chez eux dans le sol.

Le maître d'œuvre souhaite revoir l'implantation de la maison du fait du mur que je ne peux pas abattre afin de s'aligner sur celui-ci (J'ai rendez-vous vendredi 02/08/2019) . Si il avait pris le temps de se déplacé nous n'en serions pas là !!

J'ai deux problèmes, le mur qui est ma propriété. L'acheteur voisin a fait l'acquisition récente de sa maison, maison dont l'extension porte sur mon mur (L'extension existait avant que le voisin achète

cette maison j'en suis quasiment certain). Extension empêchant ce mur d'être déduit pour réaliser ma maison.(Le vendeur de mon terrain est le même que le vendeur de la maison voisine)

Et le deuxième en partie lié avec le premier, les fondations présentent sur mon terrain qui va faire envoler le coût de la construction car il faut les faire enlever. Tout en sachant que ^ces fondations portent l'extension voisine en toute illégalité.

Dans tous les cas, un gros surcoût est à prévoir pour assurer les fondations de ma maison « si elle se fait pour ne pas faire effondrer celle du voisin».

Je serais aussi dans l'incapacité de vendre ma maison plus tard car le mur portant l'extension sera toujours ma propriété sera toujours présent. Les potentiels acquéreurs auront la possibilité de m'attaquer sur ce sujet si je ne régularise pas cela.

A ce jour mon projet est stoppé.

A ce stade je vous consulte pour savoir quelle est la solution qui serait à envisager et qui porte la/les responsabilité.

Annulation pure et simple de cette vente et remboursement des frais engagés ?

Accord amiable tous les coûts supplémentaires pris en charge par les vendeurs ?

Merci de vos retours.