



Abus de pouvoir du service du cadastre ?

Par **litigiste**, le 11/08/2011 à 14:19

Bonjour,

J'ai mis mon bien en vente (maison de plain pied sur terrain de 260 m2, en copropriété de sol) dans une agence immobilière en contrat exclusif.

La superficie de ce bien n'étant que de 50 m2, nombre de visiteurs et potentiels futurs acquéreurs nous demandent des infos sur des possibilités d'agrandissement ou d'extension.

L'agence immobilière les renvoie donc vers le service du cadastre de la commune.

Il m'a été rapporté par l'agent immobilier que suite à une visite par des acheteurs à ce service du cadastre afin d'obtenir des infos sur le plan d'urbanisme local, la réponse aurait été la suivante : "n'achetez surtout pas là bas, vous allez être embêtés, copropriété de sol, bla bla, bla bla..."!

N'est-ce pas un abus de pouvoir que de répondre cela ?

D'autant plus que suite à une demande faite par nos soins en 2008, nous avons obtenu de la part de la mairie un certificat d'urbanisme attestant de la possibilité d'extension par une véranda.

Merci de vos conseils.

Par **Domil**, le 11/08/2011 à 14:43

Ils ont raison, une copropriété de sol (qui est un détournement de la loi et qui n'est réellement possible que s'il y a aussi des équipements communs en sus du sol) c'est une mauvaise chose.

Par **litigiste**, le 11/08/2011 à 15:22

Certes mais je ne vois pas en quoi le service du cadastre peut donner un avis à ce sujet ! Ils ont au contraire toutes les données en leur possession pour répondre clairement sur ce qui est faisable ou non en rapport avec le plan d'urbanisme local.

Par **youris**, le 11/08/2011 à 18:23

bjr,

il n'en reste pas moins que vous devez informer vos futurs acquéreurs des règles de gestion compliquées dans une copropriété horizontale.

en particulier pour agrandir ce type de bien il faut répondre aux conditions cumulatives ci-dessous:

- il doit exister de la SHON disponible sur ce terrain.

- il faut l' accord des autres "propriétaires" pour augmenter la SHON.

un coup de fil au service concerné devrait suffire pour qu'il ne fasse pas trop de commentaires sur ce type de bien.

mais vous ne pouvez pas les empêcher de dire ce que dit le droit sur ce type de bien.

cdt

Par **Domil**, le **11/08/2011 à 18:40**

[citation]Certes mais je ne vois pas en quoi le service du cadastre peut donner un avis à ce sujet [/citation]parce que ça fait partie de leur liberté d'expression

Par **litigiste**, le **11/08/2011 à 23:10**

Liberté d'expression certes mais de la à dire n'achetez pas, c'est un peu déplacé. D'autant plus que comme je le disais un certificat d'urbanisme nous a été délivré stipulant qu'une extension par véranda était autorisée (c'était l'objet de notre demande initiale). Pourquoi donc ne pas répondre simplement de ce qui est faisable et de ce qui ne l'est pas ?

Par **youris**, le **12/08/2011 à 09:56**

bjr,

un certificat d'urbanisme est valable 18 mois donc le vôtre obtenu en 2008 n'est plus valable si les personnes du service d'urbanisme tiennent ce discours ce n'est pas le fruit de leurs imaginations mais très certainement qu'il y a eu des litiges avec des nouveaux acquéreurs. dernier point, quelle certitude avez-vous que votre voisin donnera son accord à un projet d'agrandissement de vos acquéreurs. votre acquéreur pourra le faire figurer comme conditions suspensive.