



Fuite d'eau avant achat et manque de servitudes

Par Jeloo13

Bonjour ,

Actuellement sur l'achat d'une maison, la signature du compromis a du être reportée car nous avons découvert que l'assainissement n'est pas au norme.

Nous avons également découvert en demandant les annexes contenant l'état des lieux de sortie du locataire qu'il existe une fuite d'eau sur l'arrivée d'eau du lave linge (cuisine) qui a nécessité une coupure d'eau et donc l'impossibilité de vérifier la fonctionnalité de toute la robinetterie, nous ne savons pas si il s'agit de 3gouttes ou d'un geyser qui s'écoule ? La question est , qui doit payer la réparation de cette fuite sachant que nous avons pas été informé avant le compromis or c'était bien connu puisque dans l'état des lieux de sortie du locataire ?

Autre question , nous avons une toiture qui est recouvre également la maison mitoyenne , est il nécessaire d'avoir une servitude ?

Et le métrage du jardin (m2) n'apparaît à aucun moment , es ce obligatoire ?

Merci d'avance pour vos réponses et conseils

Par isernon

bonjour,

vous indiquez que la signature du compromis a du être reportée, est-il signé à ce jour ?

Salutations

Par Jeloo13

Bonjour !

Non justement, nous voulons tout mettre au clair avant de signer quoi que ce soit
Bien cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Tant que le compromis n'est pas signé, rien n'est fait et tout se négocie. Tout ce qui a été négocié doit figurer dans l'acte. Il est conseillé de visiter à fond, avec un professionnel du bâtiment de préférence, avant de s'engager.

Il n'y a généralement pas de servitude au sujet des toitures mitoyennes et l'on peut très bien s'en passer.

Pour la surface, il faudrait demander s'il a été fait un bornage. Si la maison est dans un lotissement, il en a nécessairement été fait un. La mention de la surface dans l'acte de vente n'est pas obligatoire. Elle est généralement donnée à titre indicatif.

Par Jeloo13

Merci pour vos réponses .

Nous avons justement vu le notaire de la vendeuse hier en sa présence , qui nous as dit que la fuite d'eau resterais à nos frais .. n'ayant pas pu vérifier si d'autres fuites existent.. l'eau ayant été coupée à cause de cela et peut être par

suez car nous avons aussi découvert dans le compromis la non conformité de l'assainissement de la salle de bain qui doit être raccordé aux usées et non pluviales (nous nous sommes mis d'accord pour chiffrer ces travaux chacun de notre côté afin de convenir d'une déduction sur le prix d'achat).

Dans le diagnostic énergétique il est noté également toiture et combles en très bon état mais non accessible .. la propriétaire assure qu'il n'existe aucunes trapes d'accès ni chez elle ni chez notre voisin ni dans la maison vendue .. tout ça pour dire que beaucoup de choses nous ont pas été dites (voir caché puisque connu de l'agent immobilière) peut on en ce sens négocier sur le prix ou cela fait partie du « jeu » car nous nous devons de vérifier tous les documents?

Étant un ancien hangar datant de 1948, je ne sais pas si cela a été fait ..

Encore merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez aussi prendre votre propre notaire, ce qui ne vous coutera rien de plus puisqu'ils se partagent les honoraires.
Ensuite tant que rien n'est signé, vous pouvez négocier tout ce que vous voulez.
S'il y a d'autres candidats moins regardants, vous perdrez l'affaire, c'est tout.

Par Nihilscio

Le notaire de la vendeuse vous dit que la réparation de la fuite resterait à vos frais. Vous n'êtes pas obligés d'accepter. L'eau étant coupée, il est difficile de vérifier quoi que ce soit.

Le risque d'anomalies qui se révéleraient après la vente est assez élevé. Il faut en tenir compte et négocier le prix en conséquence qui doit logiquement être en-dessous du prix du marché pour une maison équivalente sans souci apparent et à destination initiale d'habitation et non de hangar.

Serait également à vérifier la destination de cet immeuble au regard de l'urbanisme : agricole, industrie ou logement ?

Par Jeloo13

Oui j'entend ..

Effectivement nous nous sommes rendu compte hier que la notaire en charge de notre dossier n'étaient peut être pas assez compétente pour notre dossier , elle n'a pas assisté au rdv avec le notaire de la propriétaire alors que nous venions pour un rdv avec elle mais n'avais pas les réponses. Faisant tous parti d'une office notariale de plus .. nous avons donc décidé de nous trouver notre propre notaire.

La propriété a bien été divisé en parcelle et dans le compromis il est bien indiqué que c'est à usage d'habitation , ayant été loué pendant longtemps il me semble également que tout est en règle à ce sujet.

Je prends note de vos conseil, vous remercie et me dirige donc vers un notaire que nous choisirons et qui pourra nous conseiller et nous expliquer au mieux !

Bonne journée

Par Nihilscio

Vous pouvez prendre votre propre notaire mais ce n'est pas lui qui visitera la maison pour vous donner un avis technique.

Il serait peut-être intéressant de vous renseigner sur la situation de l'immeuble du point de vue de l'urbanisme ! est-il situé en zone urbanisée plus spécialement dédiée au logement ou bien à des activités commerciales ou industrielles ?

Par Jeloo13

Effectivement nous avons aussi prévu la venue d'un plombier et d'un maçon ainsi que d'un maître d'uvre qui je l'espère pourra nous aider à anticiper les difficultés que nous pourrions rencontrer.