Achat de maison et litige voisin et géomètre

Par Visiteur

Nous venons d'acheter une maison. Pas de clôture au fond du jardin (??), mais le vendeur nous avait expliqué qu'il n'avait pas eu le temps de la refaire...L'ancienne clôture avait été retirée.
En fait, il y avait un litige de bornage (que nous ne pouvions pas deviner) avec le voisin depuis 1 an.
L'agence immobilière, qui nous a vendu, (adhérent FNAIM) et que nous avons recontacté, "botte en touche" et nous renvoie vers la mairie. Manisfestement ce litige était connu de tous (agence, propriétaire et mairie). Personne ne nous avait prévenus évidemment
Nous pensons que l'agence immobilière est responsable de cette "omission". Nous sommes en train de monter un dossier de réclamation avec la FNAIM, car nous mettons en cause leur responsabilité.
Quelle est la part de responsabilité de cette agence immo ??
Le géomètre venu faire un repérage (à notre demande et à nos frais : 1000 ?) est en fait le géomètre du voisin. Là encore, nous ne pouvions pas le deviner. Ce géomètre avait-il le droit d'accepter notre demande alors qu'il traite déjà avec le voisin sur plusieurs affaires? iL nous avait même précisé qu'il ne connaissait pas ce voisin ...!!
Pour terminer, le géomètre donne des conclusions qui vont dans le sens du voisin !! et n'est visiblement pas impartial.
Les frais sont pour le moment à notre charge. Est-ce normal ?
Dernier point : comment procéder devant le tribunal à ce stade ? (courrier, avocat .. ??) et enfin, la FNAIM peut elle intervenir en termes de garanties et assurances ? Que pouvons nous attendre de ces démarches ?
Merci par avance de votre aide.

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait, il y avait un litige de bornage (que nous ne pouvions pas deviner) avec le voisin depuis 1 an.
L'agence immobilière, qui nous a vendu, (adhérent FNAIM) et que nous avons recontacté, "botte en touche" et nous renvoie vers la mairie. Manisfestement ce litige était connu de tous (agence, propriétaire et mairie). Personne ne nous avait prévenus évidemment
Nous pensons que l'agence immobilière est responsable de cette "omission". Nous sommes en train de monter un dossier de réclamation avec la FNAIM, car nous mettons en cause leur responsabilité.
Quelle est la part de responsabilité de cette agence immo ?

Tout dépend ce que vous entendez par "litige bornage" mais ni le vendeur, ni l'agence n'ont en principe une obligation d'information sur ce point. Évidemment, la situation est bien différente dans l'hypothèse où le vendeur aurait clairement affirmé dans le compromis de vente qu'il vous vendait un terrain dont les bornes étaient bien définies, et qui n'étaient remises en cause par personne.

Le vendeur est avant tout une personne qui cherche à vendre son bien, l'obligation d'information se limite aux caractéristiques essentielles du bien vendu: Superficie, équipements etc.

Le géomètre venu faire un repérage (à notre demande et à nos frais : 1000 ?) est en fait le géomètre du voisin. Là encore, nous ne pouvions pas le deviner. Ce géomètre avait-il le droit d'accepter notre demande alors qu'il traite déjà avec le voisin sur plusieurs affaires?

Le géomètre étant un homme de science, l'objectivité relève de cette dernière. Il n'est pas avocat, il ne représente personne. Il est réputé être objectif et n'a donc pas à se déclarer incompétent. Il n'existe pas au demeurant de Code de déontologie des géomètres.

Pour terminer, le géomètre donne des conclusions qui vont dans le sens du voisin !! et n'est visiblement pas impartial.

Chose qui est difficile à prouver malheureusement..

Les frais sont pour le moment à notre charge. Est-ce normal ?

Oui, puisque c'est vous qui l'avez fait venir, c'est donc vous qui êtes redevable de la facture à priori. A partir de là, soit deux choses l'une, soit le voisin accepte le bornage amiable, signe le PV, et dans ce cas, les frais seront partagés. Soit il ne signe pas le PV, vous intentez une action en bornage judiciaire, et dans ce cas, les frais de bornage se feront à frais communs.

comment procéder devant le tribunal à ce stade ?

Tout dépend comme cela se déroule. Si vous devez intenter un bornage judiciaire, l'avocat sera effectivement obligatoire puisqu'un tel litige relève de la compétence du tribunal de grande instance.

enfin, la FNAIM peut elle intervenir en termes de garanties et assurances ?

Non, elle n'a d'ailleurs pas pouvoir pour intervenir ici.

Très cordialement.

Par Sassou

Bonjour,

Je vous conseille vivement de prendre rapidement contact avec un avocat en droit immobilier, Maître Caule pourra vous aider, il sera à même de répondre à toutes vos questions. Contactez le rapidement voici son site [url=http://www.caule-avocat.com/]http://www.caule-avocat.com/[/url]

Bon courage, et tenez nous au courant