



## Veranda sous mes fenetres et litige notaire (devoir de conseil)

Par **aidezmoi svp**, le **10/08/2008** à **01:39**

Bonjour,

Je suis actuellement en difficulté avec la copropriété où je possède un appartement au 1er étage pour plusieurs raisons:

1. Ma voisine de dessous souhaite faire édifier une veranda sur le jardin situé sous mes fenetres (partie commune dont elle dispose la jouissance exclusive du sol). le reglement de propriété mentionne le droit de faire edifier des verandas ou jardins d'hiver sans en mentionner les dimensions. Puis je faire jouer l'article de loi mentionnant qu'un droit accessoire est caduc s'il n'est pas utilisé dans les 10 ans?
  2. Mon vendeur avait connaissance de cette construction (ma voisine a acheté quelques mois avant moi). Puis recourir contre lui?
  3. Dernier point concernant la solidité du batiment, il semble que la copropriété soit en tres auvaise état et que nous allons devoir financer des travaux de consolidation et de traitement contre les xylophages (changement de poutre sur 20m<sup>2</sup>). Mon acte de vente stipule qu'il n'y a pas eu de certificat de conformité lors de la renovation du batiment (elle date de 94 et j'ai chaté e 2006). Je me rend compte que l'acte de vente mentionne que j'en ai été informé et que j'accepte d'en faire mon affaire (d'autres soucis apparaissent concernant l'informations que j'aurai reçu concernant le reglement de copropriété qui ne m'a été remis qu'après signature del 'acte et aussi concernant la levé de garantit du vendeur sur les vices cachés). Mon notaire (différent de celui du vendeur) ne m'a pas du tout prevenu des consequences de ces clauses. Je pense qu'il n'a pas resecter son devoir de conseils :je l'ai vu une fois pour lui demander de me presenter et une 2ème fois le jour de la signature. Quels sont mes recours? Est ce du devoir du notaire de ma prevenir des consequences de ces clauses?
- Merci par avance pour votre aide

Par **Tisuisse**, le **10/08/2008** à **14:54**

Vous avez une toute autre solution relative à la véranda. Selon la surface de ladite véranda, son édification nécessite une autorisation de travaux, un permis de construire ou rien. La mairie vous renseignera.

En ce qui concerne l'état du bâtiment, en théorie vous êtes sencé avoir visité les lieux donc avoir pu repérer certaines choses. De plus, il est d'usage que les actes de mutation fassent état d'une clause qui stipule que l'acquéreur prend le bien en l'état et renonce à tout recours contre l'acheteur.

Maintenant, quand à votre notaire, votre chambre départementale des notaires vous renseignera.