



Pièces aménagée dans garage

Par **agniesw**, le **29/11/2012** à **17:27**

Bonjour,

J'ai vendu un appartement en RDC d'une villa divisée en copropriété de 4 petits appartements. Cet appartement compte une surface extérieur d'environ 100m² (terrasse + jardin) ressemblant plus à une petite villa qu'à un appartement !

L'appartement a été vendu pour une loi carrez de 45m² (faisant partie du règlement de copropriété avec état descriptif de division et publié par le notaire au bureau des hypothèques de la ville) plus un parking, + un cellier 10m² + un patio 10m².

Le jour de la signature des actes authentiques, à réception des clefs, Le nouveau propriétaire, (SANS EN REFERER A QUICONQUE (URBANISME ET SYNDIC DE COPROPRIETE)) démarrait d'importants travaux d'extension de sa surface habitable par une cuisine d'environ 15m² construite sur la terrasse, par la couverture du patio etc, etc...

Dénoncé par un voisin, l'urbanisme l'a prié de cesser immédiatement ses travaux d'extension pour lesquels ils n'avaient pas demandé d'autorisation, qu'il n'aurait pas pu obtenir puisque la shon de l'immeuble était déjà au maximum

Très en colère, il s'est rendu à la mairie prétextant que ce projet ne l'intéressait plus puisqu'il ne pouvait pas agrandir, alors que je lui aurais prétendument dit le contraire, et les informant également que je lui avais vendu une pièce du garage qui n'existait soit disant pas puisqu'elle n'avait pas été déclarée à la mairie et que bien sur, cela lui portait un grave préjudice! !

J'avais quitté cette ville pour l'étranger et bien sûr l'urbanisme qui connaissait bien ce monsieur, restaurateur à 100m de la mairie, lui a remis un courrier expliquant qu'effectivement j'étais en faute pour avoir aménagé dans le fond de mon garage une pièce de 10,70m² sans autorisation ! (je pensais qu'en créant cette pièce sans ouverture sur l'extérieur, pour y faire

un sorte de dressing rangement, je n'avais pas besoin de cette autorisation!)

Fort de courrier, il m'assignait à l'étranger (mais à une mauvaise adresse !) pour vice caché "(d'une pièce vendue et soit disant inexistante) avec une demande de 39.500E de dédommagement pour l'appartement qu'il avait payé 177.000Euros !

Sans que je puisse me défendre, Il a obtenu 29000Euros pour vice caché ! (sur la base d'une nouvelle estimation d'un agent immobilier qui ramenait pour l'occasion le prix de l'appartement à 27000E. de moins que le prix d'achat + 2000E d'art 700.)

Aujourd'hui, je fais appel sur cette notion de "vice caché "et sur le fait que la partie adverse prétende que le risque d'une intervention de la mairie pour supprimer cette pièce serait importante (je sais que le délais de prescription est de 3 ans donc en mars prochain mais bien sur la mairie ne veut pas l'écrire !)

J'ai un avocat (spécialiste en immobilier) qui ne me semble absolument pas compétent et j'ai grand peur, connaissant la justice, que cette décision ne soit rapidement confirmée !

Je fournis les preuves que mon adversaire a essayé de vendre cet appartement 208000 Euros immédiatement après qu'il ait du arrêter ses travaux pour une surface de 45m2 (là il n'est plus question de cette pièce qui n'existerait pas) et qu'aujourd'hui il le loue pour 800E. HC avec une surface loi carrez 45m2 (inscrite dans le bail)

QUI PEUT M AIDER SUR LA NOTION DE VICE CACHE ET SUR LA POSSIBILITE QU'AURAIT ENCORE LA MAIRE D'AGIR ET SUR LA PIECE DITE INEXISTANTE PAR LE SIMPLE FAIT QUE JE NE L'AI PAS DECLAREE A L URBANISME ? MERCI MERCI D AVANCE