



Mon notaire ne m'a pas prévenu que mon terrain était inconstructible

Par **CWk**, le **18/01/2020** à **13:43**

Je possédais un terrain sur le littoral breton en indivision avec mon frère suite à la succession de mon père.

En 2019, j'ai souhaité racheter sa part pour y faire construire une maison. Notre notaire a fait les démarches et nous avons signé cette vente fin 2019, sans aucune alerte du notaire. J'ai donc reversé à mon frère la moitié de la valeur estimée du terrain.

Il y a 48 heures, j'apprends par mon architecte le refus du permis de construire déposé. Motif: le terrain est inconstructible, suite à l'application des lois ALUR et littoral. Et ce depuis fin 2015.

J'apprends également (par le service d'urbanisme de la commune du terrain) que mon notaire avait demandé un certificat d'urbanisme en Mai 2019 (dans le cadre de la préparation de la vente). Soit plusieurs mois avant la signature de l'acte de vente entre mon frère et moi. Sur ce certificat était mentionné que le terrain était en zone UH (constructible) au PLU, mais que ce PLU ne s'appliquait pas du fait de la loi sur le littoral. Était ensuite citée la dite loi. La commune du terrain n'était pas nommée, mais le texte incite à aller vérifier si la commune d'un terrain est considérée en hameaux (constructibles) ou en zones d'habitats diffus (non constructibles). En fait ce certificat ne donne pas à savoir si le terrain est constructible ou non. Il incite à d'autres recherches. Je n'avais jusqu'à hier aucune connaissance de ce certificat. Le notaire n'a fait aucune démarche supplémentaire concernant la constructibilité. L'acte de vente a été signé pour un terrain constructible et j'ai engagé mon projet immobilier.

Ce jour, le notaire contacté dit qu'il ne pouvait pas savoir... J'ai engagé 25 000 € (achat de la part de mon frère et premiers honoraires d'architecte).

Pensez vous qu'il y ait défaut de conseil de mon notaire? Voire négligence?

En vous remerciant pour votre éclairage.

Par **youris**, le **18/01/2020** à **14:57**

bonjour,

ce lien peut vous intéresser quant à la responsabilité éventuelle de votre notaire:

<https://www.green-law-avocat.fr/achat-dun-terrain-en-zone-inconstructible-en-vue-dy-construire-une-habitation-responsabilite-du-notaire-pour-manquement-a-son-devoir-de->

[conseil/](#)

salutations