



Achat terrain à bâtir sans plans de division

Par **Sylvain DALENCON**, le **07/05/2018** à **19:20**

Bonjour.

Je me permet de vous écrire pour avoir vos conseils.

Ma femme et moi avons signé un compromis pour l'achat d'un terrain diffus il y a 9 jours.

Initialement, le terrain était vendu avec la possibilité de faire une maison de 11,9m sur 7,3m.

Trois jours après, après visite technique du constructeur, il m'annonce que selon le PLU, on ne peut plus faire que 11m sur 6m (et encore car nous nous arrangeons avec l'acquéreur du terrain d'à côté pour gagner une bande de 1m sur 21m).

J'ai moi même contacté l'urbanisme et on pourrait selon eux faire 14m sur 6m en réalité, ce qui pourrait nous aller.

Cependant, le compromis a été signé sous seing privé en agence sans les plans de géomètres définitifs. Le terrain n'est pas borné ni divisé et le compromis contient un extrait du plan cadastral indiquant une division avec une maison qui ne respecte pas le PLU.

L'agence souhaite me faire signer un avenant sur la surface et faire partir un nouveau délai de rétractation le temps de vérifier les règles d'urbanisme une fois le vrai plan de division établi.

Je n'ai rien contre mais cela ne sera possible que lorsque les plans de géomètres seront connus et mon premier délai de rétractation sera purgé.

Si les avenants sont signés et que le délai de rétractation est correct après obtention des plans de division ça me va.

Il n'empêche qu'il reste une période entre la fin de mon premier délai de rétractation et le début du nouveau délai où je ne serai pas couvert (imaginons que le voisin du lot voisin revienne sur l'arrangement ou que le vendeur refuse les avenants même si ils semblent être des gens de confiance on ne sait jamais).

Ma question est si ça tournait mal, y a t'il des recours sachant que le terrain a été vendu non borné et sans les plans exacts de division, que les plans de division fournis (juste un extrait cadastral montrant la division et le pavé d'implantation de la maison) contiennent un pavé d'implantation qui ne respecte pas le PLU.

Je vous joint en PJ les plans fournis dans le compromis.

Merci d'avance de votre réponses.

A noter : même si il n'y a normalement pas de délai de rétractation sur un terrain diffus, nous en avons tout dde même obtenu un qui est mentionné dans la lettre qui accompagnait le compromis de vente signé