



## probleme avace le vendeur sur la nature du bien

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **11:05**

j'ai acheter un bien immobilier suite a une annonce sur internet, ce bien etait a 650k pour 6300m2 de terrain. Sur place la proprietaire nous a dit que qu'un partie du terrain n'allait pas nous appartenir 2300 m2 cole aux reste du terrain car quelqu'un etait entrein de l'acheter pour faire une maison. On a fait une offre alors pour les 2 lots car on ne voulais pas deterriore le parc. l'offre a ete accepter dnas nos conditions, le prix du terrain annexe payable dans 1 an. On a payer ce terrain mais comme les temps sont dures, je souhaite vendre ce terrain mais la mairie me dit qu'il est en zone ina donc pas constructible pour le moment alors que la proprietaire nous ajamais dit cela. Jai tous les echanges d'emails, mon offre qui precise bien les 2 lots, photos de plan remis par la proprietaire avec la separation , ect. J esouhaite savour si je peux faire annuler la vente si la proprietaire ne veux pas faire un geste sur ce terrain.

regards

Par **JURISNOTAIRE**, le **23/10/2009** à **12:28**

Bonjour, Chicken 13.

La qualification de votre terrain lors de votre acquisition, était-elle:

- de terrain à bâtir; auquel cas un certificat d'urbanisme mentionnant sa constructibilité a du être annexé à l'acte d'acquisition;
- de terrain agricole?
- ou de terrain sans autre spécification?

En tout état de cause, le prix du mètre carré de terrain, étant "parlant" à ce sujet, a dû vous instruire.

Etes-vous certain que vous ignoriez les qualités et les défauts de votre terrain en l'achetant, et ne vous êtes pas renseigné sur sa zone de classement avant acquisition?

Votre bien dévoué.

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **12:51**

Cher Maître

Lorsque j'ai acheté le terrain, un CU a été demandé à la mairie et il décrit le terrain en Zone INA avec partie boisée classée sur le terrain, mais rien ne dit non constructible. On n'a pas la description et la signification de zone INA de la part du notaire.

Moi quand je suis venu visiter les propriétaires m'ont parlé de cette partie de terrain, qu'il allait vendre à quelqu'un pour construire une maison, ils nous ont montré des piquets sur le terrain et dans l'offre que je leur ai faite je parle des 2 lots séparément. Après j'ai fait confiance que si il allait vendre une partie du terrain pour avoir une maison cela signifie que le terrain est constructible. On a mis 100000 euros pour ce terrain. J'ai des preuves de ce que j'avance la pub sur le site internet avec 6300m<sup>2</sup> de terrain, mon offre, leur réponse ou il confirme qu'ils vont contacter l'acheteur du terrain, des plans ect..

que pensez-vous, je me vous envoie les preuves pour que vous regardiez.

C'est comme si j'achète une voiture qui a eu un accident et que le vendeur me dit non. Le vendeur nous a fait croire que le terrain était constructible et maintenant on découvre que non.  
regards

Par **JURISNOTAIRE**, le **23/10/2009** à **13:07**

Rebonjour.

Je reviens à la question:

Quelle était la qualification du terrain dans l'acte d'acquisition?"

Le fait qu'un C. U. soit muet sur la constructibilité n'établit pas celle-ci -au contraire.

Le notaire n'a-t-il vraiment fait AUCUN commentaire sur le C. U. et le classement?

Lors du rendez-vous chez le notaire, n'avez-vous pas évoqué la destination que vous entendiez donner au terrain acquis?

Si la vue de quatre piquets suffit à vous décider à acheter un terrain de 100.000 euros...

Votre bien dévoué.

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **13:20**

rebonjour, ou est ce que je peux trouver la réponse à votre première question.

concernant le reste le notaire n'a jamais fait de commentaire sur le terrain et il n'a jamais évoqué le classement.

On vivait à l'étranger et on était pas présent lors de la signature. on vivait en Angleterre car ma femme est anglaise.

Moi je suis resté sur la visite avec le vendeur, le vendeur me parlait d'un terrain ou une maison allait être construite si je n'achetais pas cette partie. Je n'aurais jamais mis ce prix

pour un terrain non constructible. Pour la ville ou le bien est situe j'ai deja payer un prix honnete pour le reste.

Je m'etais dit si les temps sont dures je peux vendre ce terrain car il a accept par une autre rue. Maintenanat je suis tres mal par cette affaire.

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **13:42**

Si ce terrain vous a été vendu comme terrain à bâtir, il a dû être déposé, non pas un simple certificat d'urbanisme d'information (qui n'indique que la zone et les servitudes d'ordre publiques), mais un CU "opération réalisable"

La personne qui demande ce certificat de ce type (le propriétaire ou son géomètre ou le notaire éventuellement) demande s'il sera possible de construire une maison de xm<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (SHOB). A cette demande la mairie répond de manière très claire "opération réalisable" et vous savez de manière certaine que le terrain est constructible, même s'il n'y a pas de détails sur la-dite construction. Dans le cas contraire le cu mentionne "opération non réalisable".

Si votre promesse de vente mentionnait un terrain à bâtir ou partiellement à bâtir, que l'acte de vente mentionne la même chose et qu'il n'est pas annexé de certificat d'urbanisme "opération réalisable" il y a manifestement faute!

De plus si je comprends bien un terrain de 2300m<sup>2</sup> a déjà été détaché, ne s'agirait t'il pas tout simplement de la SEULE partie à construire du terrain? car enfin vous achetez 100 000 euros un terrain de 6300-2300=4000m<sup>2</sup> ce qui donne 25 euros du m<sup>2</sup>, ce qui ne correspond pas du tout à du terrain à bâtir et est à mon sens, un peu élevé pour du terrain inconstructible, cela dit on ne sait pas ou il se situe!

Je pense que vous avez acheté en premier une partie inconstructible, au demeurant assez cher (25 euro le m<sup>2</sup>) et que la partie à bâtir de 2300m<sup>2</sup> est celle que vous ne deviez payer que dans un an! si le propriétaire ne la vend pas à quelqu'un d'autre!

Comme le demande JURISNOTAIRE fort judicieusement avez-vous été clair dans vos souhaits pour cet achat, avez-vous indiqué au notaire votre souhait de pouvoir bâtir ou vendre un terrain à bâtir?

Cordialement

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **14:12**

je vais essayer d'etre le plus precis possible pour que vous pouviez m'aider a resoudre ce probleme. Ma famille voulait demenager en france pour vivre ( je suis francais et ma femme anglaise ), ma femme a reperer un manoir a vendre a Brive la gaillarde avec un terrain de 6300m2. Quand nous sommes venu le visiter la proprietaire nous a dit que le parc faisait 8500m2 mais que quelqu'un etait dan sle process pour acheter ces 2200m2 pour faire construire une maison avec un acces separe de notre entre. Je lui ai dit que l'on serait peut-eter interesser par ce morceaux de terrain aussi, elle nous a dit de faire une offre ( elle avait deja mis des plots sur le terrain pour nous montrer la divison ), elle nous a aussi donner un plan. Apres avoir reflechit avec ma femme on a fait une offre ou les 2 biens etait separees et cetter offre a ete accepter et elle disait meme **Nous allons le contacter demain pour rédiger le compromis. Je pense qu'il nous dira lui aussi qu'il n'y a pas de problème . Nous trouvons votre idée très intéressante et nous comprenons bien vos difficultés momentanées. Nous sommes ravis que la maison et le jardin restent entiers grâce à ce moyen. C'est bien que le compromis soit vite signé. Nous pourrons ainsi dire aux**

**personnes qui souhaitent avoir le terrain que ça ne marchera pas.** pour moi ce terrain etait donc constructible car il etait proposer comme cela. Les notaires apres on fait leur travail en faisant une offre complete avec un paiement immediat et les derniers 100000 euro dans un delai d'un an. Je me rapelle avoir dit a cette dame que si je n'arrivais pas a avoir cette argent, je pourrais revendre ce terrain pour quelque'un qui veux construire une maison.

Maintenant je veux vendre ce bien et j'ai decider de contacter la mairie avant de mettre ce terrain eb vente et la il me disent que le terrain est en zone INA, constructible pour un lotissement mais pas pour une maison.

Je ne sais plus quoi faire car j'ai ete trop naive et comme on vivait a l'etranger je n'ai pas pu poser les bonnes questions. Mais le vendeur m'a fait croire qu'il avait un terrain constructible quand je pense qu'il ne le savait meme pas.

Je ne remets pas l'acte en cause mais je dit que le vendeur ma tromper lors de la visite et m'a vendu a un prix haut un terrain qui ne valait pas cela.

qu'est ce que je peux faire, avez vous besoin plus de renseignement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **23/10/2009** à **14:56**

Re...bonjour.

Je m'obstine à revenir à la même première question.

Sous le titre "DESIGNATION", figure sans doute: "Une parcelle de terrain... QUOI ENSUITE???"

Si vous n'avez pas signé en personne l'acte d'acquisition, vous avez signé une procuration, et la précision que je demande figure également sous le titre "DESIGNATION", tant dans l'acte que dans cette procuration.

C'est ce qu'il me faut savoir.

Votre bien dévoué.

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **15:18**

une propriete comprenant,

- une maison a usage, ect,

- grange, remise piscine et terrain autour. figurant au cadaster HD62, HD63, ect

j'espere que c'est cela.

Je ne remets pas cela en cause car le notaire avec remis tout sur un lot, je met en cause la presentation que les propriétaire mon fait en me parlant d'un terrain constructible qui allait etre vendu separemant. dans le message on voit tres bien la repons edu propriétaire qui est contant de voir l'ensemble rester comme tel.

Par **JURISNOTAIRE**, le **23/10/2009** à **15:38**

Re...bonjour.

Je pense qu'à partir de maintenant, Isabelle, intervenue avec brio plus haut, est plus dans sa partie que moi pour poursuivre ce débat, dorénavant urbanistique -dans la mesure toutefois où elle acceptera de le reprendre-.

Je crois pouvoir vous laisser entre de bonnes mains.

Votre bien dévoué.

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **15:45**

Je vous remercie et j'attends des nouvelles d'isabelle.  
pourquoi vus ne pouvez pas continuer le sujet ??  
merci pour tout

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **15:59**

Je ne vois que deux alternatives:

1- Le terrain initialement "délimité" qu'on vous a montré sur place n'était en fait pas à bâtir et l'ancien propriétaire vous fait croire qu'il s'apprêtait à détacher un magnifique terrain en vue de la construction d'une maison....tout ceci oralement bien sûr.....

2- il y a avait bien un terrain à bâtir et il a été omis de le préciser dans votre acte d'achat puisque, finalement, vous avez acheté l'ensemble.

Demandez à la mairie un extrait du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme en vigueur sur votre commune, et vérifiez dans quelle (ou quelles) zones se situent votre propriété, surtout la partie où se trouvait le virtuel terrain à bâtir.

Tenez-moi informée  
Cordialement  
Isabelle

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **20:02**

Chere Madame Forichon

Vous avez tous compris je me suis fait avoir comme un bleu, la premiere option par contre en cherchant dans mes e-mails j'ai retrouver leur site perso, [www.7rla.com/migoule/maison.php](http://www.7rla.com/migoule/maison.php) sur ce site ils disent bien un terrain constructible et donc j'y ai cru, apres comme j'etais en

plein demenagement entre la France et l'Angleterre et ma femme anglaise en deprecation car on quittais son pays j'ai fait confiance au notaire et quand j'ai vu le cadastre il disait que l'on ne pouvait pas construire. Mon offre a moi precise bien les 2 lots comme dans leur pub et elle me repond aussi sur les 2 lots. Je ne remet pas les actes de notaire en cause, je dis simplement que ces gens m'ont mentis sur leur terrain.  
Et maintenant il disent le contraire. Pouvez vous m'aider car je suis perdu et je dois quitter le pays car ma femme ne sais pas habiter ici.  
que puis je faire ???  
regards

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **21:05**

Sur le site il est clairement indiqué un terrain à bâtir. Faites une copie d'écran pour garder trace. Contactez la mairie au plus vite pour savoir si une partie de votre propriété est bien à bâtir et tenez vous en informée.

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **21:12**

j'ai contacté la mairie et le terrain n'est pas constructible il est en zone INA, future urbanisme si le POS change. Pouvez me faire une copie certifiée de ce site aussi car si je le fais ils peuvent rire peut-être que j'ai trafiqué. Mon problème est là, j'ai acheté en voyant ce site et pour moi le terrain était constructible, quand l'acte a été fait le CU disait zone INA mais nulle part pas constructible donc j'y croyais en plus je n'étais pas présent pour l'acte par procuration avec leur notaire  
aider moi

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **21:45**

Je vous conseille de faire une copie d'écran et d'aller voir un avocat très vite

Par **chicken13**, le **23/10/2009** à **21:48**

connaissez vous un avocat spécialisé dans ce genre d'affaire

Par **Isabelle FORICHON**, le **24/10/2009** à **20:01**

Il vous faut prendre un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme à proximité du bien...

Par **chicken13**, le **20/11/2009** à **09:23**

Cher Isabelle

J'ai bien été voir un avocat à Bordeaux, il pense que l'on peut les attaquer au tribunal pénal pour abus si il n'accepte pas la conciliation. Merci pour votre aide, par contre comme vous avez vu le site de ces gens on-line je souhaite savoir si vous pouvez me faire une attestation pour m'aider dans ce dossier.

regards

Par **Isabelle FORICHON**, le **20/11/2009** à **10:44**

Bonjour,

J'espère que cette triste affaire trouvera une issue acceptable. Je ne peux malheureusement vous fournir aucune attestation. Ce site est un site de consultations juridiques gratuites, vous comprendrez que nous ne pouvons nous engager plus avant

Bonne chance pour la suite

Isabelle