

Achat d'immeuble urbanisme

Par Hubert77, le 09/04/2009 à 15:28

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente concernant un immeuble comprenant :

au rez-de-chaussée un local à usage de magasin composé de deux pièces
au premier étage : une pièce à usage de magasin, un bureau, une grande pièce avec cheminé, une buanderie, une cuisine par laquelle on accède par une terrasse
au deuxième étage trois chambre, wc , salle de bain

le compromis précise :

« Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire. »

Or, il s'est révélé 9 jour après la signature du compromis que l'immeuble est situé dans une zone commercial UA 2 :

« Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites
(....)

4 – tous changements de destination de surfaces commerciales – y compris les réserves – ou d'hébergements marchands en logements ou autres usages dans le secteur Uac, à l'exception des petits logements strictement indispensables à l'exercice de l'activité commerciale ou marchande.

Une entité foncière ne pourra contenir qu'un seul logement dont la surface sera limitée à 10% de la surface commerciale ou de l'hébergement marchand, avec un minimum de 50m². »

J'estime avoir été trompé et le notaire me fait injonction de signer l'acte définitif en prétextant que j'achète le bien dans l'état et qu'il aurait fallut rajouter une clause suspensive. Découvrant cette article postérieurement au compromis je ne vois comment. Dans l'état cela signifie pour moi matériellement et ne concerne point les conditions d'urbanisme.

Par ailleurs, je lui demande de rajouter cette clause dans l'acte définitif :

« Il convient de préciser qu'à ce jour l'appartement construit en 1984 (permis de construire n°) attendant au commerce et qui communique avec la pièce à usage de magasin du 1er étage peut être vendu séparément et en aucun cas touché par l'article UA2.etc" »

Il écrit que c'est impossible de rajouter cette clause et verbalement il m'indique que c'est

réalisable.

Questions :

1. suite à ces fausses déclaration du vendeur dans le compromis de vente celui-ci peut-il être résilié par l'absence de vérification du notaire concernant l'article UA2 ?

2.Si je signe l'acte définitif l'appartement peut-il être vendu séparément malgré l'article de la zone UA 2

Merci pour vos réponses