Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Achat terrain constructible non constructible

Par jaja

Bonjour,
nous avons acheté un bien en sept 2021. à la base, il y avait 2 mandats : 1 pour une maison sur un terrain, 1 pour un hangar/dépendances sur terrain constructible. nous avons acheté le tout. aussi bien dans le compromis que dans l'acte authentique, il n'est pas réf de "terrain constructible". il n'y a qu'un numéro de mandat de mentionné dans l'acte définitif.
Pb le terrain n'est pas constructible et nous l'avons payé constructible (il ne vaut à ce jour que 1000 ?, nous l'avons payé 65000 ?) nous n'avons pas réagi lors de la signature car pour nous c'était un lot et le vendeur et l'agent immobilier nous avaient bien indiqué que c'était constructible.
Lors de la visite, ils nous ont présenté une demande de CU complété comme si c'était un CU opérationnel, mais coché CU d'information. Il était écrit "extension possible, construction en dur, maison de chaque côté....", c'est ce document qui nous a induit en erreur.
De plus ce document a été signé par le vendeur (une élue de la mairie), mais complété par une autre personne (le Maire).
Le vendeur nous a indiqué qu'il n'y avait pas de pb, qu'elle avait vu avec le maire, sauf que depuis le maire a été obligé de démissionné et que ce n'est plus lui le maire. le CU opérationnel nous a été refusé.
Le notaire nous dit qu'il n'était pas au courant et qu'il n'avait pas l'offre d'achat (signée par le vendeur et l'acheteur) où il était indiqué terrain constructible.
L'agent immo dit que le notaire était au courant.
Nous ne savons plus quoi faire, on a l'impression que tout le monde est responsable et que tout le monde se rejete la responsabilité.
Certes, nous aurions dû réagir lors du compromis et de l'acte authentique, mais l'agent immo était présent, le vendeur et personne n'a rien dit. Nous sommes des particuliers et pas des pros de l'immmobilier.
Que me conseilleriez vous ? car on a l'impression que tout le monde se tient la main pour ne pas être responsable ?
Merci de votre retour.
Nous sommes de la région nantaise.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Dans un tel cas, il faut tenter de faire annuler la vente pour dol. Voyez un avocat.
Comptez plusieurs années de procédure et plusieurs milliers d'euros de frais.

Par jaja

Merci de votre retour;
On ne peut pas annuler la vente car c'est un tout, c'est ce que nous a dit le notaire.
Pour établir un compromis, le notaire doit avoir un certain nombre d'informations transmises par le vendeur et/ou l'agent immobilier.
quelle est la procédure ? par mail, oral ou copie de l'offre d'achat ?
quelle est la règlementation en ce domaine, puisque le notaire nous dit qu'il n'a pas l'offre d'achat, n'a pas les mandats, n'a pas de mails de l'agent immo ..... est ce que cela peut être fait par oral simplement ?
on a l'impression que tout est par oral, est ce normal pour un notaire ?
merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Vous ne pourrez pas contester ce qui n'est que par oral.
Il faut redemander les certificats d'urbanisme à la mairie et consulter un avocat.

Et si vous ne voulez pas annuler la vente, que souhaitez vous exactement ? Seul un tribunal peut vous accorder quelquechose.

Par yapasdequoi

Pour établir un compromis le notaire s'appuie sur les documents officiels qu'il récupère auprès du SPF ou d'organismes officiels, et des pièces d'identité du vendeur.
Le reste n'est que déclarations et doit être indiqué comme tel :
"le vendeur déclare que ..."
Et si c'est faux, il y a dol ou vice caché qui est attaquable en justice.
Mais comme déjà dit : c'est long, cher et aléatoire.

Par jaja

ce qu'on souhaite, c'est se faire rembourser la différence entre le prix d'achat du terrain et hangar qu'on a payé (comme constructible) et le prix réel du fait de sa non constructabilité.
se faire rembourser par agent immo ? vendeur ?

Par yapasdequoi

C'est le vendeur qu'il faut assigner. Mais seulement si vous avez une preuve qu'il savait que son terrain ne serait pas constructible ...
Mais vous auriez pu facilement le savoir en demandant vous mêmes le CUO à la mairie, en temps utile et surtout après avoir mis cette condition suspensive dans votre compromis.

Votre affaire semble assez mal partie.

Voyez un avocat... il trouvera peut être une faille.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne comprends ce que vous dites à propos du CU ou de la demande de CU.

Soit le document présenté était une demande de CU signée par le demandeur, mais alors, que viennent faire les mentions « extension possible, construction en dur, maison de chaque côté.... » ? et que vient faire la signature du maire ? Soit c'est bien un CU signé du maire qui engage la commune pour dix-huit mois (article L 410-1 du code de l'urbanisme) et vous pouvez construire une extension.

Avez-vous conservé ce document ? Vous devriez demander à un avocat ce qu'il en pense.

Si le dol est avéré, vous pouvez faire annuler la vente et demander des dommages et intérêts. Pour savoir si vous pouvez prétendre à l'annulation de la vente du terrain seulement, il faudrait connaître le contenu de l'acte. Si les prix de la maison d'une part et du terrain d'autre part ne sont pas distingués dans l'acte, le notaire a raison, il n'y a pas deux ventes mais une seule et elle porte sur le tout. En ce cas, si vous demandez une annulation judiciaire, ce ne pourra être que sur le tout. Mais une transaction est toujours possible et par ailleurs la sanction du dol n'est pas obligatoirement l'annulation de la vente. Vous pourriez demander seulement un remboursement de 64 000 ? correspondant au montant de la tromperie.

Même si le dol n'était pas avéré, en admettant que le vendeur pensait réellement que son terrain était constructible, vous pourriez invoquer l'erreur : il y avait manifestement de votre part erreur sur une qualité essentielle de la chose achetée, ce qu vous permettrait soit une annulation soit un remboursement de 64 000 ?.

Par jaja

A l'attention de Nihilscio
Bonsoir,
merci de votre retour;
quand je parle de la demande de CU complétée avec les mentions "extension possible, bâtiment en dur, maison de chaque côté...", c'est le document qui nous a été présenté lors de la visite. Ce document est signé par le vendeur, mais toutes les mentions indiquées dessus sont une autre écriture. Le document a été complété par une tierce personne (et on sait pertinement que c'est le Maire de l'époque) car la vendeuse (élue) et ce maire se connaissent depuis des

années.
Concernant les mentions indiquées, le notaire nous a indiqué que sur une demande de CU d'information, rien de tout cela est précisé. Ce n'est précisé que dans le cadre d'un CU opérationnel. Pour lui, la façon dont le document a été rempli est certainement une volonté d'induire en erreur afin de vendre le terrain plus cher. Le notaire nous indique qu'il n'a pas l'offre d'achat et qu'il n'est donc pas informé que le terrain était "constructible".
sur l'offre d'achat signée par le vendeur et nous mêmes, il est bien indiqué "sur terrain constructible". Idem sur le mandat de vente (que l'agent immo nous a remis), où il est aussi indiqué "terrain constructible".
Nous avons aussi des sms de l'agent immo qui dit que "ce n'était pas prévu comme ça et que la vendeuse avait vu avec son maire...."
Donc tromperie, dol, erreur, on est bien dans cette démarche.
vous me conseillez donc de voir un avocat ?

Par yapasdequoi

Rassemblez tous les documents dont vous disposez et consultez un avocat.
Tout ce que vous citez semble bien "mince" mais l'avocat vous dira si vous avez une chance ou pas.

Par Nihilscio

L'erreur est cause de nullité du contrat comme dit à l'article 1132 du code civil : L'erreur de droit ou de fait, à moins qu'elle ne soit inexcusable, est une cause de nullité du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant.

Il y a un faisceau d'indices qui tendent à prouver que le terrain mis en vente était donné comme un terrain constructible et la constructibilité est une qualité essentielle d'un terrain. Ces indices que corrobore le prix payé, très supérieur au prix d'un terrain inconstructible, établissent me semble-t-il une erreur pouvant entraîner la résolution de la vente dans la mesure toutefois où le prix du terrain n'est pas noyé dans le prix de l'ensemble. Il y a lieu de consulter un avocat.

Par jaja

Bonsoir,
merci pour vos retours.
j'ai oublié de vous indiquer une autre information. Lorsque nous avons déposé la demande de CU opérationnel pour la demande de construction d'une maison à partir de l'existant en dur, le retour négatif transmis par la Mairie nous indique "annexe existante (mais non identifié comme bâtiment au cadastre).
Nous avons vérifié avec la Mairie ce que cela signifait. le bâtiment en question est visible sur le cadastre, mais n'est pas répertorié aux impôts, ce qui signifie que l'ancienne propriétaire n'a jamais payé de taxes foncières sur ce bâtiment puisqu'il était inexistant et jamais déclaré.
est ce que le notaire était au courant de cette info et devait nous en informer ?

Par yapasdequoi

Comment pensez vous que le notaire pourrait savoir ? Il ne se déplace pas sur place et ne peut avoir connaissance d'une construction non déclarée.
Par contre vous auriez pu réagir puisque le texte descriptif du bien n'était pas conforme à la réalité que vous aviez visitée.
Une incohérence qui aurait dû vous faire poser des questions... et découvrir le pot aux roses.
Du coup la procédure pour dol est sans doute encore plus mal engagée...

Par jaja

je ne sais pas comment j'aurais pu savoir que les hangars et dépendances n'étaient pas déclarés fiscalement parlant ? Ils sont mentionnés dans le compromis et sont visibles sur le cadastre.

Par jaja

le texte du descriptif sur l'offre d'achat était conforme à ce que nous avons vu : terrain constructible, hangars, dépendances. C'est la suite qui ne va plus. si on paye un notaire et un agent immobilier, c'est pour qu'il fasse un minimum le job avec un minimum de conseils et d'informations fiables.

Par yapasdequoi

Sauf qu'une "offre d'achat" qui n'est pas recopiée dans le compromis n'existe plus.
Il fallait relire le compromis avant de le signer et le faire modifier si besoin.