



## Achat terrain non constructible

-----  
Par chatchat

Bonjour

Nous devons achetés le terrain voisin du notre. La notaire ne nous a pas fait signer de compromis pour nous faire économiser les frais. Elle nous a fait parvenir une attestation d'intention d'achat.

Il s'avère qu'après plus de 3 mois elle nous annonce qu'une des parcelles est constructible et qu'une expertise financière doit être faite.

Ma première question est ce légal qu'elle ne nous ai pas fait signer un compromis? Si non, qu'elle est son intérêt ? Est ce que la lettre d'intention d'achat peut "obliger" le vendeur à nous vendre les parcelles en l'état?

Merci pour vos réponses  
Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a aucune obligation à procéder en deux temps, compromis puis acte authentique.

L'intérêt d'un avant-contrat est d'engager les parties sans attendre. Ce n'est pas toujours nécessaire.

Tant que le vendeur ne s'est pas engagé à vous vendre, vous ne pouvez l'obliger à le faire. Une intention émanant de l'acheteur n'est aucunement une promesse du vendeur.

Le fait qu'en terrain considéré initialement comme inconstructible se révèle en fait constructible change tout. Le prix ne sera évidemment plus le même.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si la valeur d'un bien se révèle fortement sous évaluée lors de la conclusion de la vente, le vendeur a deux ans pour lancer une action en rescision pour lésion :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150284/#LEGISCTA000006150284]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150284/#LEGISCTA000006150284[/url]

Cela permettrait au vendeur soit d'obtenir l'annulation de la vente, soit une révision du prix de vente à la hausse.

Mais visiblement, il n'y a entre vous aucun engagement, le vendeur est donc libre de monter le prix ou d'annuler la vente.

A noter : quand un avant-contrat est signé, on retient la valeur du bien dans l'état où il était à cette date. Un terrain qui devient constructible après la signature du compromis ne permet pas de faire valoir une lésion :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023804024/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023804024[/url]

-----  
Par Rambotte

Oui, mais ici, le terrain ne "devient" pas constructible, on découvre qu'il est (et était) en fait constructible.