



Achat maison sans être informé d'un chantier ou se crée une usine

Par wismerhill

Bonjour.

j'ai acheter une maison de campagne,je n'est pas encore signé l'acte de vente.

non loin de la maison et dans le même village de ma future maison,se construis en ce moment même une usine de méthanisation (projet prévus de longue date,mais je n'en savais rien bien sur)

le problème,c'est que a aucun moment je n'est était informé de cela.

ce qui, si tel avais était le cas,aurais sans doute interrompu mon envie évantuel d'acheter aussi proche de cette usine ou les risques olfactifs semble réel.

ma question est donc celle la : est ce normal et légal de ne pas en avoir était informé par l'agence immobilière ? (ou même le notaire ?)

merci

Par CLipper

Bonjour Wismerhill,

Vous meme, comment avez vous appris ce projet de construction d'usine ?

Il faut savoir a quelle étape exactement est ce projet et

Donc si votre vendeur etait forcément au courant (et par la meme devait en informer l'agence immo qui devait vous en informer)

L'agence n'a pas a rechercher des infos sur l'environnement du bien mais les details qui sont connus du vendeur et qui peuvent avoir un impact sur la décision d'achat doivent etre communiqués lors des visites (ce n'est que mon avis non durcé)

Par wismerhill

bonjour.

je vient tout juste d'en être informé car mon voisin ce matin (la ou j'habite actuellement en location) vient de me dire "tu a vue ce qu'il construise a coté de la ou tu a acheter ?"

je n'avais aucune connaissance de ce chantier,qui vient d'ailleurs d'apparaître au yeux de tous avec la vue de 2 énorme grue de chantier qui avant leur pose,rendais toute future construction impossible

Par Nihilscio

Bonjour,

Il pourrait y avoir un vice du consentement constitué par une erreur sur une qualité essentielle de ce qui vous a été vendu.

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. du code civil.

Ce qui pourrait être déterminant serait l'incidence sur la valeur vénale des habitations situées dans le voisinage.

Par isernon

bonjour,

avant d'acheter un bien immobilier dans une commune, il est conseillé d'aller se renseigner auprès de son service d'urbanisme.

il n'est pas certain que l'agence immobilière ait connaissance de ce projet.

par contre le vendeur doit avoir connaissance de ce projet.

si vous n'avez pas signé l'acte de vente, vous n'êtes pas encore propriétaire de ce bien.

salutations

Par Nihilscio

il n'est pas certain que l'agence immobilière ait connaissance de ce projet

par contre le vendeur doit avoir connaissance de ce projet.

Ce qui importe pour déterminer si l'acheteur peut utiliser le motif de l'erreur est de savoir si lui en avait connaissance.

si vous n'avez pas signé l'acte de vente, vous n'êtes pas encore propriétaire de ce bien.

La vente est parfaite dès signature de l'avant-contrat et levée des conditions suspensives.

Article 1583 du code civil : Elle [la vente] est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Peu importe que la propriété n'ait pas encore été transférée.

L'acte de vente signé chez le notaire n'est jamais qu'une réitération de l'avant-contrat en la forme authentique dont le but est de satisfaire aux exigences de la publicité foncière.

Par CLipper

Avant implantation d'une usine (avec potentielles nuisances) " normalement" une enquête publique est lancée, les habitants sont informés du projet bien avant que le chantier commence.

Le vendeur habitait il sur place ?

Et comment avez vous su que ct usine méthanisation, c'est inscrit sur les grues ?

Si c'etait de " notoriete publique" dans la commune, le vendeur, je pense ne peut pas dire qu'il ne savait pas.

Par wismerhill

en réponse a CLipper

la maison est vendu par les héritiers du proprio (vivant seul) qui est décédé (je ne connais pas les circonstances)

les héritiers n'habite pas la région et n'avais peut être eux même pas connaissance de cette construction.

je sait que c'est une usine de méthanisation parce qu'on me la dit,et le chantier était invisible car bien cacher donc je ne savais même pas qu'il y avait ds travaux de débuté non loin de mon habitation.

cela ne fait que une semaines que des immenses grue de construction vienne d'apparaître,et exhibe donc l'existence de ce chantier.

Par Nihilscio

Il faut donc oublier la résistance dolosive.

Reste le motif de l'erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue.

Ces héritiers sont peut-être disposés à accepter une rétractation pour ce motif.

Sinon, une rétractation ferait courir le risque d'une procédure judiciaire.

Y a-t-il une clause pénale dans le compromis de vente ? Avez-vous versé un dépôt de garantie ?

Il serait intéressant d'interroger un avocat sur les chances que le motif de l'erreur soit reconnu justifié.