



## Vente de maison pour un propriétaire, question

-----  
Par Visiteur

Suis propriétaire de maison évaluée 165 k? sur terrain 440 m<sup>2</sup>. Un promoteur veut bâtir des logements sociaux+privés et veut acheter notre bien pour déposer son permis avant le 30/4.

Il propose 200 k? en cash ou 240 k? en conditions suspensives. Il disait que nous ne paierons pas de plus-value. Nous voulions 250 k?.

Le notaire dit que nous devons payer 15 k? plus value car maison est en location et 5 k? indemnité au locataire pour accepter de partir. Il dit que le promoteur se fiche de nos frais (déménagt, relogemt, + value, indemn. locataire). Il a un montant pour acheter tous les terrains, ayant payé cher des terrains, il reste peu pour acheter le dernier terrain. Etant à l'extrémité, on ne bloque pas totalement son projet.

Soit le promoteur a un projet de 6500 m<sup>2</sup> sans notre terrain, soit il fait 8000 m<sup>2</sup> avec. Il ferait marge potentielle de 500 k? en plus mais d'après le notaire ça ne l'intéresse pas !?

On a donc dit au promoteur :

- qu'on serait d'accord pour 270 k? càd prétention initiale 250 k? + 20 k? (plus-value et indemn. locataire)
- et que si sans accord, nous contesterions son permis

Quels seraient nos motifs concrets et valables pour contester le permis ? Réponse avant demain soir svp car offre valable jusqu'au 15/4.

Un immeuble de 4 étages et sous-sol serait juste à côté de notre maison. Des fenêtres donneraient sur notre maison. Devront creuser à côté de notre terrain pour faire un sous-sol. Nuisances durant le chantier. Notre maison perdra de sa valeur. Etc ...

Le notaire dit aussi que la communauté d'agglomération pourrait nous exproprier plus tard.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Soit le promoteur a un projet de 6500 m<sup>2</sup> sans notre terrain, soit il fait 8000 m<sup>2</sup> avec. Il ferait marge potentielle de 500 k? en plus mais d'après le notaire ça ne l'intéresse pas !?

On a donc dit au promoteur :

- qu'on serait d'accord pour 270 k? càd prétention initiale 250 k? + 20 k? (plus-value et indemn. locataire)
- et que si sans accord, nous contesterions son permis

Quels seraient nos motifs concrets et valables pour contester le permis ?

Le contentieux du permis de construire est un contentieux délicat, et vous comprendrez bien qu'il est impossible de juger de la validité d'un permis de construire, sans avoir connaissance du PLU, du permis de construire, et des caractéristiques de l'opération en elle même.

Néanmoins, ce que je peux vous en dire, c'est que la contestation d'un permis peut reposer sur 3 motifs:

- Défaut de forme: Par exemple, pas d'autorisation du maire mais d'une tierce personne n'ayant pas compétence.

-Vice de fond: Permis de construire contraire au PLU.

-Violation de la loi: Les dispositions spécifiques relatives par exemple aux sites classés, ne sont pas respectées.

Un immeuble de 4 étages et sous-sol serait juste à côté de notre maison. Des fenêtres donneraient sur notre maison. Devront creuser à côté de notre terrain pour faire un sous-sol. Nuisances durant le chantier. Notre maison perdra de sa valeur. Etc ...

Les nuisances durant le chantier, et la perte de valeur ne sont pas reconnues ni même indemnisées. Quant aux fenêtres, ce serait illégal si elles sont situées à moins d'1.90 mètre de votre terrain.

Le notaire dit aussi que la communauté d'agglomération pourrait nous exproprier plus tard. C'est exact dans la mesure où il y a des logements sociaux, et ne vous attendez pas dans ce cas à une plus value.

En synthèse, vous avez raison de vouloir négocier le plus possible, mais la proposition est déjà ici intéressante puisque vous réalisez une plus-value substantielle. A trop vouloir, vous allez vous retrouver avec la construction d'un projet à côté de votre terrain, qui va diminuer grandement la valeur de votre maison; ou alors vous prendrez le risque d'une expropriation à un prix pas forcément intéressant; en tout cas pas celui là.

Très cordialement.