



Bien non conforme.

Par EricD

Bonsoir,

J'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'une maison d'habitation qui à eu un changement de destination par permis de construire.

Or, une quinzaine de jour après la signature du compromis je me suis aperçu que l'arrêté du permis de construire ne parlait que d'une seule parcelle de terrain alors que le bien est construit sur deux parcelles. J'ai donc vérifié via la mairie le permis de construire de l'époque et ce dernier à mal été rempli en oubliant une des deux parcelles.

J'en informe le notaire ainsi que le propriétaire, on me dit qu'un permis de construire modificatif va être déposé et le notaire me dit que du coup pas besoin d'attendre la purge du délai de recours des tiers car c'est un permis modificatif.

Trouvant cela bizarre je me renseigne et m'aperçoit qu'un permis modificatif n'est pas possible car :

- permis d'origine caduc, la DAACT mentionne une date de fin de travaux supérieure à 1 an
- La DAACT à été déclaré avec un achèvement total des travaux.(ce qui est d'ailleurs faux le ravalement de façade prévu au permis n'a pas été fait)

De ce fait je contacte un second notaire qui me confirme que j'ai raison et qu'il faut tout recommencer et déposer un nouveau permis de construire pour régulariser le bien et le transformer entièrement en habitation.... donc délai de 5 à 6 mois pour purger tout les recours.

Je décide donc d'annuler la vente pour défaut de conformité du bien et bien qui ne sera jamais en conformité en temps et en heure prévu par le compromis en m'appuyant notamment sur la condition suspensive d'urbanisme qui indique que si les documents de la commune mettent en lumière un vice de nature à déprécier la valeur du bien etc etc etc la condition suspensive n'est pas levée.

Suis je dans mon bon droit ?

Merci

Par ESP

Bienvenue et bonsoir

C'est une affaire compliquée, nous ne sommes pas avocats, donc pas en mesure de vous donner une solution "officielle".

Le notaire initial est en conflit d'intérêts s'il soutient la position du vendeur. C'est pourquoi il faudrait mandater votre second notaire pour qu'il notifie officiellement au vendeur et au notaire initial la non-réalisation de la condition suspensive d'urbanisme, demandant ainsi l'annulation du compromis et la restitution immédiate de votre dépôt de garantie.

Par EricD

merci de votre retour.

Le notaire que j'ai contacté ma rédigé un courrier à envoyer avec divers articles de loi indiquant que la vente ne peut se faire.

Je vais d'ailleurs "engager" ce notaire pour me représenter désormais.

Par Al Bundy

Bonjour,

De puis quand le permis de construire atteste de la propriété parcellaire ?

Votre propriété est précisée dans l'acte rédigé par le notaire. Toutes les parcelles sont bien inscrites ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
divers articles de loi
Lesquels ?

Par EricD

Bonjour,

Ce n'est pas un problème de propriété parcellaire mais de conformité du permis de construire :

Bien non conforme car permis de base non respecté.

Dans tous les cas conformité impossible à obtenir dans des délai raisonnable compte tenu du fait que le permis est caduc donc dépôt d'un nouveau permis avec tout ce que cela comporte.

Par Al Bundy

Ce n'est pas un problème de propriété parcellaire mais de conformité du permis de construire :

Bien non conforme car permis de base non respecté.

Ce n'est pas du tout ce qui ressort de votre premier message.

En plus vous précisez que la DAACT a été déposée mais vous n'indiquez rien sur les éventuelles suites données par l'autorité. La conformité a été contestée ? Si oui, la décision a été régulièrement notifiée dans le délai légal ?