



Vente parcelle de terrain

Par Landehen

Bonjour.

Mon voisin m'informe qu'il veut vendre un fond de parcelle limitrophe à mon terrain. Je lui propose de l'acheter mais il refuse de me le vendre. Est-il dans son droit?

Merci de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sauf si c'est une parcelle boisée (?) les riverains n'ont pas de droit de préemption.

C'est quoi exactement un "fond de parcelle" ? Il n'est normalement possible de vendre une parcelle que dans son entier. Ou alors il faut la diviser avant la vente.

Et si la parcelle en vente est enclavée, il aura probablement peu de candidats... Faites une offre "attractive" ...

Par Landehen

Merci pour la réponse.

Son terrain en fond de parcelle en pelouse est limitrophe au mien. Cette parcelle après bornage fera 750 m² sans accès direct sauf en passant par ma propriété qui possède une entrée sur toute sa longueur y compris devant la parcelle de 750 m². C'est donc un lot arrière constructible grâce au passage sur mon terrain et non constructible si aucun passage. Mon voisin peut faire une entrée sur le côté de sa maison et sa parcelle devient alors constructible avec beaucoup de frais et l'obligation de vendre minimum 1.000 m².

Mon acquisition l'intéresse bien sur mais uniquement au prix du m² constructible, alors qu'en l'état il n'y est pas. Il ne veut même pas entendre parler d'un prix de lot arrière moins cher qu'un lot direct sur rue.

Je ne sais plus comment faire pour le ramener à la raison.

Merci de votre attention et conseils.

Par Nihilscio

Bonjour,

Rien ne peut obliger le voisin à vous vendre ce terrain à un prix qui vous semble raisonnable.

Mais rien ne vous oblige non plus à lui accorder une servitude de passage. S'il veut vendre ce terrain enclavé à un tiers, il devra accorder une servitude de passage chez lui et non chez vous.

Par ricdes56

Bonjour

Votre voisin n'a aucune obligation envers vous pour la vente de ce terrain. Il en espère le plus cher possible ce qui peut se comprendre. S'il ne vend que 750 M2 et qu'il doit créer une servitude alors que pour l'heure il doit vendre 1000M2 et que le terrain est enclavé il ne trouvera sûrement pas d'acheteurs car il ne pourra pas le faire viabiliser et il sera de toutes façons hors de l'obligation de vendre 1000M2 sauf s'il réduit son terrain pour que la parcelle soit de la bonne taille. Un petit conseil - attendez !!! Devant l'impossibilité de vendre ce terrain il reviendra sûrement vers vous ce qui vous donnera la possibilité de lui proposer votre prix.

Par yapasdequoi

A savoir : lorsqu'une parcelle vendue est enclavée suite à une division, la servitude doit être créée sur la parcelle d'origine (donc chez votre voisin).

Bref il n'a aucune chance de vendre cette parcelle à un tiers puisque vous n'aurez pas obligation d'accorder la servitude de passage.

Qu'il se débrouille avec son projet tordu.

Article 684

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Par Landehen

Merci A
Nihilscio

Oui je suis d'accord mais le problème est qu'il veut le vendre au même prix en prétendant que son terrain devient constructible si je l'achète du fait que j'ai moi un passage pour y accéder. Compliqué son cerveau ou il le fait volontairement ? LOL!

Par yapasdequoi

Si vous êtes le seul à vouloir l'acheter, il finira par se laisser...

Il n'y a pas de prix "absolu". Il y a seulement le prix sur lequel acheteur et vendeur se mettent d'accord. Sans accord il n'y a pas de prix.

Par Landehen

Merci a tous pour vos réponse vous êtes très précieux.

Réponse à Nihilscio

Il est prêt à faire un passage chez lui qui va lui coûter de l'argent et céder 1000 m² à la place de 750 m² pour vendre au prix du marché du m² constructible plutôt que de me le vendre un peu moins cher et éviter toutes ces contraintes.

Je n'ai pas envie d'avoir une construction juste à côté de chez moi. Mais je crois que je vais rester attentif à ses comportements. Il vient de m'envoyer une confirmation par email précisant qu'il d'accord pour me vendre sa parcelle de 750 m² au prix du marché des terrains constructibles.

Il me précise que si j'achète son terrain il devient automatiquement constructible grâce à mon passage. Par contre mon passage ne fait pas 6 mètres permettant le croisement de 2 véhicules mais ne fait que 3m50. Je crois que je vais le laisser sur ses positions pour l'instant.

Merci en tout cas de vos réponses et bonne soirée.

Par ricdes56

Le voisin a-t-il la possibilité de réduire son terrain pour agrandir la parcelle pour que ça rentre "dans les clous" des 1000m² ? Auquel cas ... effectivement créer une servitude qui peut être une gêne pour lui et une réduction de son terrain - sans compter que pour la revente si revente ... C'est aussi certain qu'il aura du mal à vendre car une servitude ce n'est jamais une bonne chose - et la possibilité pour vous d'avoir comme lui des voisins. Pour lui ce sera un choix, pas pour vous - donc faire un pas en augmentant légèrement l'offre. Pour avoir un plus grand terrain et pas de risque d'un voisinage très proche de chez vous.

Par Henriri

Hello !

Landehen, vous avez toutes les billes sur la plan juridique, mais votre problématique n'est pas juridique. Ce n'est qu'une situation classique de négociation entre deux parties aux intérêts divergents (seul point intérêt commun : la tranquillité). Vous dites "Je ne sais plus comment faire pour le ramener à la raison" ou encore "Compliqué son cerveau ou il le fait

volontairement ? LOL !", mais il doit se dire la même chose de vous...

In fine vous allez devoir chacun faire des pas vers l'autre jusqu'à tomber d'accord ;

- vous en perspective de dépenser de l'argent pour acquérir 750m² non-constructibles mais agrémentant et valorisant votre parcelle actuelle.

- lui en perspective d'une entrée d'argent en vendant 1000m² constructibles mais avec l'aménagement d'un accès grévant sa parcelle résiduelle d'une servitude de passage.

Je note qu'initialement c'est lui veut vendre et qu'il s'est tourné vers vous, il sait que vous êtes probablement son meilleur acheteur potentiel tout en gardant sa tranquillité...

A+

Par Rambotte

D'ailleurs, il peut peut-être vendre une bande de terrain pour l'accès, sans servitude, et afin d'atteindre les 1000m².

Par Henriri

(suite)

Oui effectivement Rambotte, et alors pour le vendeur il n'y aurait pas de servitude juridique et matérielle, mais un "simple" désagrément de voisinage sur le flanc de sa parcelle amputée.

A+

Par Landehen

Bonjour.

Vous avez tous raison.

yapasdequoi. Effectivement je suis le seul à pouvoir acheter son fond de parcelle. Aucun autre voisin n'est et ne sera acheteur. La seule vente qu'il peut faire passe par la création d'une servitude de passage obligeant la création d'une parcelle de 1.000 m² laissant ainsi une parcelle constructible de 750 m².

Par Rambotte

Pas nécessairement besoin de servitude, il peut vendre une bande de terrain faisant le passage, comme ça, il vend 1000m², et il n'y a pas de servitude sur le terrain qu'il conserve. L'assiette d'une servitude ne doit pas compter dans la surface minimum.

Par Landehen

Oui Rambotte mais il vend 1.000m² au prix de 750. De plus est dans l'obligation de créer une clôture sur ce passage je pense?

Par yapasdequoi

Et pourquoi vendrait-il 1000 m² au prix de 750 ? Rien ne l'y oblige.

C'est la loi de l'offre et de la demande. Si son terrain n'est pas vendable au prix qu'il demande, il ne le vendra pas.

Par Landehen

Parceque RAMBOTTE Le passage n'est pas du terrain constructible et les 750 m² sont un lot arrière. Il a de plus l'obligation de clôturé.

Par Henriri

(suite)

Landeheh, d'où vient cette obligation de clôture ? Du PLU ?

Non il n'y aura pas de "vente de 1.000m² au prix de 750m²", il y aura vente d'un terrain ayant certaines caractéristiques au prix finalement convenu entre le vendeur et l'acheteur (vous, un voisin, un tiers...) selon leurs intérêts et concessions réciproques.

A+

Par Landeheh

Non se sa propre volonté. Il a fait faire un devis pour casser une partie de sa clôture en façade sur rue et la pose d'une clôture en PVC le long de l'accès nouveau sur 50 mètres environ. 15.000?

De plus le terrain n'est pas viabilisé. Il peut le vendre en l'état. Viabilisation pour l'acheteur 15.000 ? aussi.

Le prix du terrain au m² constructible viabilisé en façade de rue est de 70 ?. En lot arrière 50 ?. Je ne sais pas si le passage de 250 m² est inclus dans ce prix. Si oui il peut vendre l'ensemble 50.000?. Sinon 750 m² pour 37.500?.

A ca il lui faut retirer 15.000? pour ses propres travaux, solde 22.500 ?. je compte lui proposer 25.000 Maximum.

J'ai un autre argument de poids.

En effet, il me dit qu'après avoir pris les renseignements d'usages, sa parcelle est automatiquement constructible si je l'achète du fait que j'ai un accès de la rue sur 150 m, donc en passant devant sa parcelle.

Problème mon passage fait 3m50 de large et il faut 6 m pour une construction obligeant l'emprunt du même passage.

Ce n'est pas possible je serai dans l'obligation de refaire ma clôture déplacer les coffret EDF et eau et retirer des arbres de ma parcelle. Précision je n'ai pas l'intention de construire.

J'ai peut être tout faux mais je ne pense pas.

Et vous?

Par Landeheh

J'ai oublié, il faut qu'il ajoute dans ces frais 3.000? de bornage .

Par Henriri

(suite)

Je redis que par exemple cet autre argument de poids et les chiffrages associés n'intéressent pas votre éventuel vendeur, mais constituent des éléments de réflexion supplémentaire votre détermination du prix maxi auquel vous voudriez acheter un bout de terrain à ce voisin.

Outre que nous "voyons" pas la configuration des lieux Nous ne pouvons rien peser à votre place car nous ne sommes pas vous (en terme de vos choix de vie chez vous, selon que le bout de terrain serait vendu à vous ou à un tiers).

Il semble vous fournir des informations concernant votre éventuel projet (vous avez intérêt à les vérifier)... c'est qu'il mise vraiment sur vous comme acheteur.

A+

Par ricdes56

Bonjour

Vous avez bien mesuré les inconvénients pour votre voisin de créer une servitude -

Dans la mesure où vous serez le seul acheteur - ne bougez plus. Laissez le revenir vers vous.

Faites lui une proposition écrite et frais de notaire à sa charge en principe les frais de notaire sont pour l'acquéreur mais comme vous n'avez rien demandé ...

Soit il accepte et fait le nécessaire pour vous vendre ce bout de terrain soit il ne fait rien mais de votre côté ne le relancez pas.

Si d'aventure il vendait ce bout de terrain - vous ne pourrez rien faire contre de nouveaux voisins proche de chez vous.

Par Landeheh

ricdes56

Sans doute car ses illusions vont être fortement contrariées et je crains qu'il ne m'adresse plus la parole. Il est très lunatique.

Il peut me croiser en tondant sa pelouse sans lever la tête durant des semaines ou m'interpeler sans raison pour me raconter sa vie. Pas facile la situation!

En tous cas merci de vos réponses à tous.

Par ricdes56

S'il a besoin de cet argent ne vous tracassez pas... Il reviendra vers vous - si ce n'est pas le cas.. Les choses vont rester en l'état et surment que vous l'avez vexé en n'acceptant pas d'acheter ce bout de terrain au prix "fort" - quoique payer le M2 70E ... Ce n'est pas cher du tout - surement que vous êtes dans un coin où les terrains sont très bon marché.

Par Landehen

Bonjour.

Je suis situé à coté de MONTARGIS 1 heure de Paris .

Village de 5.000 habitants très calme 1 heure par l'autoroute de Paris et 20 minutes des bords de Loir. Centre commerciaux école collège piscine à 5 minutes à pied.

Pour la petite histoire, j'ai acheté 3.500 m² moins de 10 ? le m²en 2008 pour 30.000 ? la moitié non constructible.

Aujourd'hui tout est constructible.

Par yapasdequoi

Il y a des infos en ligne pour connaître le "juste prix" des terrains. Mais parfois des situations spécifiques impactent à la baisse ou à la hausse.

Dans votre cas, c'est la patience qui vous donnera la réponse.

Par Landehen

Il y a un u site ou autres pour connaître les prix ?

Je ne connais pas.

Par yapasdequoi

posez la question à votre moteur de recherche préféré....

Par Landehen

OK MERCI.