



Renégociation possible du prix d'un terrain?

Par **fleur_des_champs**, le **03/04/2014** à **13:54**

Bonjour,

J'ai acheté un terrain constructible sous close d'obtention du permis de construire.
Le terrain borde un ruisseau par 2 cotés, or notre permis de construire vient d'être refusée par la DDE, car l'article R111-2 du code de l'urbanisme stipule que toute construction doit avoir un recul de 5m vis-à-vis du cours d'eau.

Donc (pour moi) ce n'est donc pas une partie constructible... cette bande de 5m devient-elle donc non constructible?

Si oui peut on renégocier le prix de cette bande de 5m qui longe notre terrain??
Merci pour infos,
Evelyne

Par **moisse**, le **03/04/2014** à **14:50**

Bonjour,

Tous les terrains à bâtir que je connais sont bordés par une ou des bandes "non aedificandi"
Vous en avez une autre, hors bordure des étiers, qui est celle en façade de la voirie publique.
Mais ces zones sont incluses dans la surface permettant celle du COS.
Depuis votre achat, le COS a disparu avec la loi ALUR du 26/03/2014

Par **fleur_des_champs**, le **03/04/2014 à 16:05**

Mon dieu je suis nouvelle dans le domaine de la construction (1ere maison individuelle...[smile9]) et je ne comprend pas du tout ces termes pardon... pouvez vous m'expliquer cela de façon plus simple...?

Merci infiniment,
Evelyne

Par **moisse**, le **03/04/2014 à 16:20**

Alors ce n'est pas à ce stade que vont survenir vos soucis.

Lorsqu'on achète un terrain à bâtir, dans un lotissement (avec un règlement de lotissement) ou hors d'un lotissement, des règles d'urbanisme vont s'imposer à vous aussi bien pour les limites séparatives (avec les autres terrains) qu'à l'alignement (avec la voirie).

Un certain nombre de zones "non aedificandi" vont vous être imposées :

- * le long des étiers : en général 5 m, avec souvent interdiction de clôturer les abords en non démontable, pour en permettre le curage à vos frais si vous êtes propriétaire même partiel, aux frais d'une communauté si vous n'êtes que riverain.

- * à l'alignement, là encore souvent 5 m, vous imposant donc un retrait de cet écart

- * en séparatif soit 3 m soit obligation de construire sur la limite.

Mais tout cela n'a jamais empêché personne de construire, d'autant plus vrai que le COS n'existe plus.

Les vrais soucis vont débuter avec le choix du statut (maitre d'œuvre, maitre d'ouvrage), le choix du contrat avec un maçon (CCMI par exemple), les garanties de parfait achèvement et dommage-ouvrage...

Je vous indique ces données pour que vous commenciez à faire vos recherches sur Internet, afin d'éviter la grande majorité des pièges qui se transformeraient en TRES TRES gros chagrins.

Par **fleur_des_champs**, le **03/04/2014 à 16:32**

oui tout à fait, néanmoins et au vu du prix (230 euro/mètres carré) cette bande de 5m de recul sur 30m de long nous permettrait d'économiser la coquette somme de 30000 euro!

Le problème pour moi est que je trouve un peu limite des propriétaires de vendre 840 m en constructible, peu importe le COS, alors que sur 5m en fait on ne peut rien faire. Est-ce légal??

Tout cela tourne finalement autour d'une histoire d'argent, rien de plus, mais si je peux tenter de "gratter" je vais le faire :)

Ma question : puis-je le faire?

Par **Lag0**, le **03/04/2014 à 16:39**

Bonjour,

Pour résumer, c'est la parcelle qui est déclarée constructible, cela avec les règles d'urbanisme que vous a expliqué moisse. Donc vous ne pouvez pas revendiquer que sur une parcelle de 1000m², il y a xm² non constructibles et revendiquer un prix différent pour chaque partie. Le prix de vente est un accord entre vendeur et acheteur, vous avez accepté ce prix...

Par **fleur_des_champs**, le **03/04/2014 à 16:44**

ok je comprends comme cela... ou alors j'aurais dû le faire avant de signer le compromis dans ce cas, mettant renseigné...

bon... snif... et tenter une petite négociation à l'amiable au culot.. Qu'en pensez-vous?

Par **Lag0**, le **03/04/2014 à 16:46**

A l'amiable, tout est possible...

Par **fleur_des_champs**, le **03/04/2014 à 16:54**

Merci de vos réponses si rapides en tous cas [smile4]