



## Validité compromis de vente et prix de la vente suite pb ?

Par **CARYS974**, le **17/06/2014** à **08:37**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente en date du 23 mai 2014. Mis à part le fait qu'il nous avait été signalé qu'un ancien canal passait sur ce terrain, aucun autre problème apparent ne se posait. Selon l'agent et le vendeur, ce canal inexploité depuis 1980 ne poserait pas de souci au niveau du permis de construire sachant que les maisons aux alentours sont pour certaines construites dessus. Je précise que c'est un ancien canal dans lequel il n'y a plus d'eau et ce dernier n'est pas apparent, le terrain est recouvert de terre et végétalisé.

C'est en faisant appel à trois constructeurs dont les avis ont été différents que nous nous sommes posé des questions.

L'un des constructeur nous dit d'une part qu'il ne sera peut-être pas possible de construire au-dessus du l'ancien canal situé sur le terrain, le deuxième que oui mais à 1 mètre de dallage de hauteur et le troisième qu'on peut faire ce qu'on veut la zone est blanche. En appelant l'urbanisme de la ville ces derniers me dirigent vers la compagnie des eaux s'occupant de la zone. Il nous a été répondu que notre projet de construction ne gênait aucune de leur exploitation.

Ensuite, en allant voir un ami architecte, nous découvrons que ce fameux canal se trouve en fait sur une parcelle qui appartient à la commune. Cette parcelle traverse les deux parcelles que nous souhaitons acquérir et à aucun moment il nous a été dit que cette parcelle existait.

Nous avons eu rendez-vous avec un architecte-conseiller de la ville et nous avons exposé le problème que nous rencontrons concernant notre projet de construction et la possibilité de construire sur cette parcelle qui ne nous a été jamais signalé et à aucun moment puisque pour nous la zone où nous souhaitons construire faisait partie des parcelles à acquérir.

L'architecte-conseiller nous informe verbalement qu'à sa connaissance il n'y a pas eu de

problème quant à l'obtention d'un permis de construire sur les parcelles concernées par le passage de cette parcelle communale qui a la base a été créée pour le canal. Aussi sur les conseils de l'agent immobilier nous entamons les démarches pour la demande d'un permis de construire afin de respecter les délais impartis par le compromis de vente, le permis doit être déposé avant le 4 juillet. Si cette construction ne peut se faire est-ce que cela sera de notre faute ? Nous ne sommes pas géomètre et le Notaire ne nous a pas informés non plus de l'existence de cette parcelle ?

L'architecte-conseiller nous dit aussi que c'est utopique de nous avoir conseillé (conseil du Notaire ) de demander au Maire d'effectuer la rétrocession de ce terrain pour la somme de 1 euro symbolique, que cela viendrait empêcher toutes nos chances d'obtenir le permis de construire puisqu'une partie de la construction se trouve dessus et que le seul conseil qu'il puisse nous donner c'est de déposer le permis et de voir ce qu'il nous sera répondu étant donné que c'est ainsi que les autres ont procédé. Nous avons également déposé une demande de certificat d'urbanisme auprès de la mairie sur la faisabilité de notre projet sur les trois parcelles. La réponse risque de tomber à la limite de notre obligation de déposer le permis de construire.

L'architecte-conseiller nous précise que lors du compromis de vente ce "petit" détail aurait dû nous être précisé. Nous ne sommes pas géomètre et nous aurions demandé des clauses suspensives au bon déroulement de la vente si ces informations étaient connues.

Plusieurs questions se posent quant à l'aboutissement de notre projet et sur les informations qui nous ont été transmises avant et pendant la vente.

Nous n'avons pas été mis au courant qu'une parcelle appartenant à la commune traversait les deux parcelles que nous souhaitons acquérir ni avant la vente ni lors du compromis. En toute logique la parcelle dont les numéros de suivent, aussi nous ne nous sommes pas dit qu'il pouvait y en avoir une autre au milieu ! De même qu'achetons-nous exactement ? De même qu'achetons-nous, sur le compromis il est écrit que nous achetons un terrain à bâtir de 612m<sup>2</sup> dont 185 m<sup>2</sup> d'emprise sur le canal et pas que ce canal fait l'objet d'une autre parcelle. Dans ce cas, cela voudrait dire que le vendeur nous vend une parcelle qui ne lui appartient pas ... Qu'en est-il du prix de vente ? Nous achetons ce terrain à un prix mais s'il s'avère que la surface vendue n'est pas la bonne le prix peut-il être revu puisque ce serait 185m<sup>2</sup> à déduire des 612m<sup>2</sup> ? Cela ne serait pas conforme au compromis de vente.

Nous voyons le Notaire prochainement mais nous souhaiterions avoir des conseils. Ce terrain nous souhaitons l'acquérir si notre projet de construction est possible et que le permis est accordé.

Par contre pouvons-nous ajouter des clauses suspensives au compromis qui est déjà signé au regard des derniers éléments connus, pouvons-nous demander à ce que le prix de vente soit revu étant donné que si le permis est accordé c'est à la mairie qu'il nous faudra demander la rétrocession pour une somme dont on ignore le montant ?

Par **Lag0**, le 17/06/2014 à 08:58

Bonjour,

Je crois comprendre que votre projet de construction se ferait donc en partie sur une parcelle

ne vous appartenant pas. Galère assurée si c'est bien ça...

A tout moment, le propriétaire de la parcelle (la commune), pourrait alors vous faire démolir la construction !

Par **moisse**, le **17/06/2014** à **10:45**

Bonjour,

Il faut rajouter à l'excellent conseil de LAg0, qu'on ne construit pas n'importe comment sur un lit remblayé.

Vous aurez l'obligation d'effectuer une étude de sol spécifique, car les mouvements de terre rapportée, même végétalisée ne sont pas forcément harmonisés avec le reste de la parcelle. C'est un problème que nous connaissons bien dans nos régions (les marais vendéens) avec les étiers comblés et/ou détournés.

Par **CARYS974**, le **17/06/2014** à **11:13**

Bonjour,

Oui tout à fait, avant d'apprendre que cette parcelle appartenait à la commune, notre projet était bien de construire en partie au-dessus du canal.

Ce canal fait 17km et est inexploité depuis 1980, depuis de nombreuses maisons sont construites dessus avec un permis de construire.

Ce canal dont la parcelle appartient à la mairie passe au milieu du terrain que nous souhaitons acquérir.

La mairie peut-elle nous demander de démolir une maison alors qu'elle-même a autorisé le permis de construire ?

Par **Lag0**, le **17/06/2014** à **11:59**

[citation]La mairie peut-elle nous demander de démolir une maison alors qu'elle-même a autorisé le permis de construire ?

[/citation]

Oui, car un permis de construire est toujours donné sous réserve du droit civil. Or, l'empiètement sur le terrain d'autrui étant imprescriptible, à tout moment, le propriétaire du terrain pourrait demander de faire cesser l'empiètement.

Par **CARYS974**, le **17/06/2014** à **12:49**

Pouvons-nous faire annuler le compromis de vente du fait que nous n'étions pas au courant de cette contrainte. Le terrain part tout en longueur et au bout il y a une ravine. Le terrain est traversé par la parcelle de la mairie qui fait 17km et passe sur bien une vingtaine de maisons sur la zone. Elle passe sur le terrain sur une largeur de 15 sur 12 mètre.

L'accès ne peut se faire que par le terrain que nous souhaitons acheter.

En supposant que le permis nous soit accordé comme les autres personnes, pouvons demander une rétrocession de ce morceau de terrain à la mairie ?

Par **Lag0**, le **17/06/2014** à **13:34**

De toute façon, si le compromis porte, même seulement en partie, sur un terrain dont le vendeur n'est pas propriétaire, il est de fait caduc !

Par **CARYS974**, le **17/06/2014** à **19:31**

Le vendeur nous informe que la mairie n'a jamais acheté le canal et qu'il y a juste un décret qui dit que la mairie doit entretenir le canal mais que la parcelle n'a jamais été achetée, il n'y a aucun acte de vente. Aussi cela veut dire selon le vendeur que la parcelle lui appartient bien. Nous voyons le notaire mardi, nous ne savons plus quoi penser !

Par **CARYS974**, le **01/07/2014** à **08:28**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente le 23 mai pour un terrain à bâtir de 612m<sup>2</sup> dont 185m<sup>2</sup> d'emprise sur un ancien canal. A savoir que ce canal n'est plus visible et a été comblé depuis 1980. Au niveau de notre projet la construction la partie avant de la construction se situe sur le canal comblé considéré comme constructible.

Suite à des avis différents de constructeurs sur la faisabilité du projet, en nous renseignant nous avons découvert que cette zone canal de 185m<sup>2</sup> appartient à la commune. Pourtant nous avons signalé au vendeur les difficultés rencontrées mais le vendeur ne nous l'a pas signalé et l'agent mis à part insister sur le fait qu'il faille absolument déposer le permis et nous assurer qu'il n'y aura pas de problème pas d'infos non plus.

Nous avons alors sollicité le notaire qui nous confirme que la zone canal appartient bien à la commune et que nous ne pouvons pas construire dessus puisque nous n'en sommes pas les acquéreurs.

Hors sur notre compromis c'est bien écrit que les 185m<sup>2</sup> d'emprise font partie du terrain à bâtir donc il y a là erreur de la part du notaire.

De plus j'apprends que le vendeur est au courant de cette situation depuis plus de deux ans et ne nous l'a donc volontairement pas signalé. Nous avons demandé une renégociation du prix de vente au vue des nouvelles informations connues et le vendeur souhaite résilier le compromis à l'amiable afin de la remettre en commercialisation.

Nous nous souhaitons acquérir ce terrain mais nous pensons que nous avons été lésés sur la vente puisque des informations ont été cachées et que le prix de vente n'est donc plus à l'image de ce que nous pensions acheter. Nous avons la possibilité d'acheter la parcelle à la commune mais ce sera long mais au moins la situations sera régularisée.

Est-ce que nous pouvons nous retourner contre le vendeur et l'agent pour nous avoir dissimulé ces éléments ?

Merci de nous conseiller svp.

Cordialement

Carys