



Construction promoteur en voisin, mes droits

Par **Clili**, le **30/11/2016** à **17:05**

Bonjour,

Nous avons acquis une parcelle de 400 m² détachée par le voisin, propriétaire d'une grande maison sur un terrain de 3.500 m², sur laquelle nous avons fait construire notre maison il y a 7 ans. Aujourd'hui un promoteur rachète la parcelle de notre voisin, rase 2 maisons (dont une ne figure pas au cadastre, achevée depuis 10 ans), une piscine et va y construire 28 logements en R+1 en zone Upc3, secteur des bâtiments de France. Donc nous allons avoir des nuisances, du vis à vis, vues sur notre piscine, des nuisances de travaux et surtout beaucoup de voisins et de voitures. Manque de chance nous comptions vendre notre maison pour habiter plus en ville, nous avons commencé à visiter mais n'avons pas trouvé notre nouvelle maison, en se disant que si on ne trouvait pas, nous resterions dans notre maison actuelle car elle est au calme. Le promoteur nous a rendu visite pour nous présenter le projet, projet qui remet tout en cause et qui va fortement dévaloriser notre bien. Il se propose donc de l'acquérir, non pas pour la raser et agrandir son projet mais pour la revendre après la fin des travaux. Nous attendons donc son offre, nous lui avons donné les estimations des agences.

Ma question est la suivante : pourquoi nous la rachèterait il ? Quel est son intérêt ? Si l'offre ne nous convient pas, comment peut on agir pour obtenir réparation du préjudice face la perte de valeur de notre maison ?

Merci d'avance pour vos lumières. Bonne journée.

Par **morobar**, le **30/11/2016** à **17:53**

Bonjour,

[citation]comment peut on agir pour obtenir réparation du préjudice face la perte de valeur de notre maison ?

Merci d'avance pour vos lumières. Bonne journée

[/citation]

Quel préjudice ?

Si vous vouliez rester seul, il fallait acheter la parcelle en question.

En outre ce fameux préjudice consistant dans la soi-disant perte de tranquillité peut s'avérer comme un atout selon la qualité de ce nouveau voisinage.

Vous me rappelez un agent immobilier me faisant visiter une maison dans le 78 et m'indiquant qu'à 200 m de là résidait un grand tennisman français.

Comme si cela devait rajouter quelques milliers d'euros au bien visité.

Hé bien m'en a pris, puisque le dit tennisman réside maintenant aux USA.

Par **goofyto8**, le **30/11/2016** à **17:56**

Bonsoir,

Acquérir une maison à coté d'une très grande propriété c'est toujours avoir une épée de Damoclès au dessus de la tête car on doit savoir que tôt ou tard un promoteur fera une offre au propriétaire du grand terrain (ou aux héritiers) pour construire un immeuble collectif.

Vous avez intérêt à voir le promoteur pour connaitre son offre. Bien entendu, avec votre parcelle il pourra construire davantage de logements.

Il a dit qu'il ne détruirait pas votre maison car ce type de propos est parfois traumatisant pour les propriétaires. Mais il le fera ultérieurement.

Par **Visiteur**, le **30/11/2016** à **18:47**

Bonjour,

Pour l'instant, il fait ses calculs mais son job, c'est de sortir gagnant.

Avez vous vu le plan de masse du projet ?

Car comme dit morobar, il peut y avoir un effet de levier.

Pour exemple, il y a quelques années, un ami a mis un panneau A vendre sur sa maison et vendu facilement à l'un des visiteurs d'appartement de la résidence qui se construisait à proximité.

Par **Cili**, le **01/12/2016** à **08:55**

Bonjour,

Morobar, merci pour vos conseils mais mon voisin n'a jamais été vendeur car nous aurions aimé racheté un bout pour agrandir chez nous, et le prix entier de la parcelle (3.500 m²)

approchant les 2.000.000 €, cela est juste impossible pour notre budget.

Goofyto8, vous avez raison, c'est prendre un risque, risque que nous n'avons pas vu venir puisque nous avons vu la rénovation de cette maison ces dernières années.. l'appât du gain a été plus fort.

Pragma, oui j'ai vu le plan de masse, c'est 4 petits bâtiments en r+1 implantés au milieu du terrain. Il nous a fait une offre hier soir écrite de rachat à un prix en dessous de l'estimation mais pas très loin. Ce n'est pas sa proposition financière qui m'inquiète, ce sont les conditions, sous seing à 13 mois.. et s'il n'a pas le permis, notre projet perd plus d'un an, se prend une hausse des taux, et une hausse des prix du marché sur la nouvelle maison (Bordeaux est un marché ultra dynamique..) En tous cas il est ultra motivé car tout ça c'est passé en l'espace de 5 jours..

Par **clall**, le **19/12/2016** à **18:44**

Bonsoir,

si l'offre du promoteur n'est pas éloignée de celle de l'agence, vous devriez avoir de chances d'obtenir le prix de l'agence. C'est vrai que les promoteurs sont prudents, si son projet n'aboutit pas, il ne sera plus intéressé pour acquérir votre bien. mais comme vous dites, le dynamisme immobilier de Bordeaux limite ces risques...

Par **jodelariege**, le **19/12/2016** à **18:56**

bonsoir attention au fait que la proximité des 28 logements qui vous gêne maintenant va aussi gêner un futur acheteur quand les logements seront sortis de terre...voir le prix de votre maison en agence et comparer avec le prix proposé par le promoteur ,peut être vaut il mieux perdre un petit peu que de ne rien gagner du tout ,rester dans votre maison et ne jamais arriver à la vendre du fait des logements d'à coté...il y a un risque...

Par **morobar**, le **20/12/2016** à **09:15**

Il faut aussi faire attention au conditions suspensives que va s'ingénier à inclure le promoteur en question, reportant l'achat véritable aux calendes grecques, les dites conditions difficiles à purger...