



Passer par un promoteur

Par **Expertimmo**, le **31/08/2020 à 14:27**

Bonjour, je viens vers vous car depuis 6 mois j'ai mis en vente un terrain vierge mais constructible proche de Valence (Auvergne Rhône Alpes) en vente. Le soucis c'est qu'il ne se vend pas... Je ne sais plus quoi faire... J'ai l'impression que les agences ne se bougent pas et laisse trainer les choses... J'ai trouvé ce site [terrain-immobilier](#) qui met en relation avec des promoteurs de ma région mais je ne sais pas du tout ce que ça vaut... Est ce que c'est fiable les promoteurs ? Est ce que je vais vendre mon terrain plus vite en passant par eux ?

Merci d'avance de vos réponses.

Par **goofyto8**, le **31/08/2020 à 17:11**

bonjour,

[quote]

Est ce que c'est fiable les promoteurs ? Est ce que je vais vendre mon terrain plus vite en passant par eux ?[/quote]

Plus vite certainement pas, car ils assortissent, généralement, la promesse de vente d'une clause suspensive :

obtention d'un permis de construire d'un immeuble collectif de surface habitable n... m².

Et parfois d'une seconde clause si vous habitez un secteur où la demande en logements est faible:

A condition, qu'il y ait n appartements vendus sur plan, avant le demarrage du chantier.

Donc, pour que ces deux clauses soient remplies , il peut parfois se passer 3 ou 4 années.

Par **Expertimmo**, le **01/09/2020 à 10:56**

Ah oui d'accord en effet niveau rapidité c'est pas ouf :) Mais si mon terrain est constructible, j'imagine qu'il aura le permis de construire non ?

Par **goofyto8**, le **01/09/2020 à 11:31**

bonjour,

[quote]

Mais si mon terrain est constructible, j'imagine qu'il aura le permis de construire

[/quote]

oui, le maire ne peut refuser un permis, si les règles d'urbanisme du PLU sont respectées par l'architecte du promoteur.

Pour cela, renseignez-vous à la mairie, pour savoir ce qu'on peut construire sur votre terrain (compte tenu de la localisation du terrain, de sa superficie et de la longueur de façade sur rue) . Si la mairie vous indique qu'un immeuble de plusieurs étages n'est pas possible à envisager, inutile de rechercher des promoteurs.

Ensuite, même si le PLU permettrait d'y bâtir un immeuble avec plusieurs appartements, les promoteurs peuvent ne pas être intéressés si ils estiment que l'endroit n'est pas assez attrayant pour attirer de futurs acquéreurs de logements.

Par **Expertimmo**, le **01/09/2020 à 11:46**

Donc si je comprend bien, même si il est constructible, ça ne veut pas dire qu'on peut tout construire dessus ? Bon et bien je vais aller voir la mairie alors, merci du conseil.

Par **nihilscio**, le **01/09/2020 à 12:43**

Bonjour,

Demandez un certificat d'urbanisme, c'est gratuit et cela engage l'administration. Ne vous contentez pas de ce que pourra vous raconter l'hotesse d'accueil.

Par **Expertimmo**, le **01/09/2020** à **13:34**

D'accord, merci du conseil :)

Par **goofyto8**, le **01/09/2020** à **18:11**

Re-bonjour,

[quote]

Donc si je comprend bien, même si il est constructible, ça ne veut pas dire qu'on peut tout construire dessus ?.[/quote]

Jamais de la vie, ça dépend de tout un tas de paramètres, fixés (et sans cesse mis à jour) par la mairie.

[quote]

Bon et bien je vais aller voir la mairie alors,[/quote]

Prenez rendez-vous avec les services d'urbanisme, et déposez une demande de certificat d'urbanisme opérationnel.

Par **nihilscio**, le **01/09/2020** à **22:39**

Dans le cas présent, comme il n'y a pas de projet de construction sur le terrain et qu'il ne s'agit que d'informer les acheteurs, il faut demander un certificat d'urbanisme simple, non-opérationnel.

Par **Expertimmo**, le **02/09/2020** à **10:41**

Merci de vos réponses et conseils, je vais me renseigner et faire les démarches nécessaires.

Par **goofyto8**, le **02/09/2020** à **11:05**

A mon avis l'obtention d'un certificat d'urbanisme simple, vous indiquera que le terrain est constructible (ce que vous savez déjà) sans apporter d'informations plus précises, pouvant intéresser le promoteur.

Par **nihilscio**, le **02/09/2020** à **13:23**

Le certificat d'urbanisme simple indique (article L 410-1 du code de l'urbanisme) :
les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.