



Ajout d'une clause au compromis

Par **roberjan**, le **02/05/2014** à **10:00**

bonjour,

le jour de la signature du compromis de vente le notaire m'a informé que cette maison(elle que j'envisage d'acquérir) était située en zone inondable, ce que j'ignorais évidemment. Aurais-je dû ajouter une clause au compromis avant de signer. Cependant à réception du courrier du notaire je sais que j'aurai 7 jours pour me rétracter et je ne vais pas hésiter à le faire.

Quelles sont les pénalités que je pourrais encourir ?

Est-ce que je pourrai récupérer la somme verser en séquestre ?

Merci pour vos réponses, car cela m'inquiète vraiment

Par **Lag0**, le **02/05/2014** à **10:04**

Bonjour,

Vous avez un droit de rétractation de 7 jours après signature du compromis. Vous n'encourez aucune pénalité si vous vous rétractez dans ce délai.

Par **roberjan**, le **02/05/2014** à **11:21**

bonjour,

je vous remercie pour votre réponse

Par **moisse**, le **03/05/2014** à **09:21**

Bonjour,

Cette précision ne peut en elle-même vous inciter à réviser votre désir d'achat.

Ma maison est aussi située en zone inondable et nous n'avons pourtant pas vu d'eau depuis 150 ans.

Par contre mon terrain à bâtir situé dans une zone non inondable est devenu inconstructible à la suite de la tempête XINTHIA, les définitions et critères de risques ayant été modifiés depuis mon achat (en plein lotissement en grande partie réalisé).

Par **jibi7**, le **03/05/2014** à **10:20**

[smile25]Roberjan

Vivant dans une zone déclarée officiellement inondable il y a une vingtaine d'années, l'obligation pour le notaire d'indiquer cette situation en cas de vente m'a été confirmée.

Par contre ce que ne précise pas moisse, c'est que la partie inondable des habitations existantes subit des contraintes rendant parfois inhabitables certains niveaux, contraignant à des mises aux normes des installations électriques, de chauffage et d'assainissement, de pompage etc..(la hauteur inondable prévisible est en principe calculée par les services d'urbanisme de la ville et communiquée sur simple demande.

Cet ensemble de contraintes en général amène à une moins-value lors de la cession (% en fonction des % habitables mais aussi des annexes concernées ex jardin ou garage inondable)

Je vous suggérerai sans attendre l'arrivée du contrat de faire estimer l'ensemble des repercussions et travaux prévisibles afin de demander une moins-value à défaut d'une remise en cause de la vente.

libre alors au vendeur de trouver un autre "pigeon"

Par **Lag0**, le **03/05/2014** à **10:35**

[citation] l'obligation pour le notaire d'indiquer cette situation en cas de vente m'a été confirmée. [/citation]

De toute façon, le compromis doit être accompagné d'un dossier de diagnostics dont celui des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) qui indique si le bien est en zone inondable.

Par **moisse**, le **03/05/2014** à **11:14**

Hello jibi7.

Je connais bien les contraintes liées aux zones dites inondables.

Sur les 19 permis de mon lotissement, seuls 2 rappellent les contraintes que vous évoquez dans l'arrêté municipal. La dame de l'urbanisme m'a simplement indiqué que les permis sont toujours instruits par la subdivision et qu'elle ne peut pas se permettre d'être désobligeante en

cas d'oubli.

Franchement...

Le passage des araignées électriques par le plafond est une aimable plaisanterie, sachant que les réseaux ERDF sont tous enterrés, y compris les câbles phase/neutre entre le poste en bordure de voie publique et le tableau électrique dans la maison.

En outre s'il s'agit d'un investissement locatif, la même réglementation interdit la mise en place d'un tableau électrique en hauteur pour permettre au résident (fauteuil roulant) d'y accéder.

Par **jibi7**, le **03/05/2014** à **12:01**

Attention moisse de ne pas confondre la construction ou transformation actuelle de biens avec l'acquisition ou l'adaptation de biens qui ne l'étaient pas antérieurement ou pas considérés comme tels.

par ex dans un secteur urbain comme le mien, il a été question de 10% mini de moins value comptée en moyenne.

je ne sais pas d'ailleurs comment les assurances adaptent leurs primes.

Par **moisse**, le **03/05/2014** à **18:34**

Aucune confusion.

La décote est constaté quand les conditions de l'état des risques naturels changent.

Autrement il n'y a pas d'autre décote, il y a un cours de marché immobilier local.

C'est ce que je subis depuis Xynthia, avec une maison neuve construite sur un terrain désormais en zone rouge, et un second terrain inconstructible jusqu'à il y a quelques jours où grâce à un lobbying local, ce terrain est redevenu constructible pour quelques centimètres de cote NGF rabiétés.

Ecart économique : 100 000 euros sur le seul terrain.