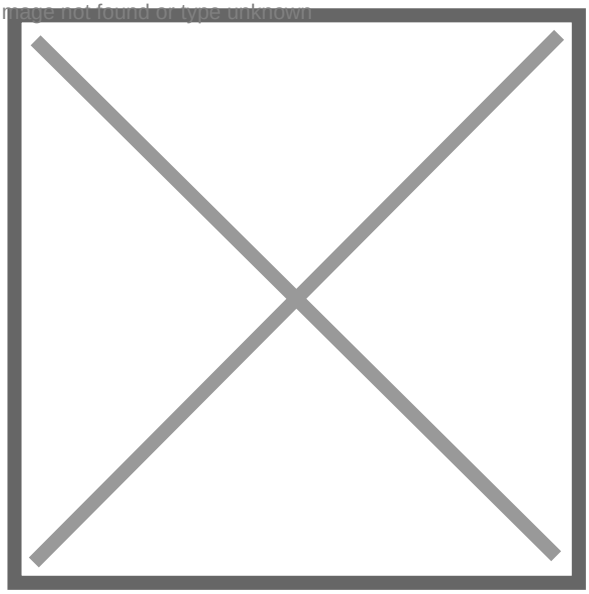
Image not found or type unknown



Changement p.o.s., perte de mon bien immobilier

Par **blich**, le **23/08/2011** à **16:07**

Bonjour tout le monde,
je vous expose mon cas :

j ai achete un terrain constructible en 2006 a n**** les bains, le plan d occupation des sols a change, la mairie a fait son affichage legal + j.o. mais j habite a 400km. neanmoins en ressortant le compromis de vente de l agence immobiliere, il s avere qu il n y a aucune clause relative au permis de construire, pas de clause relative a l'urbanisme, juste la designation et la clause relative au credit, je comprend donc et le notaire de l epoque egalement, qu il n y a pas de delai de construction impose, ce pourquoi j ai achete ce bien. j aimerai dans un premier temps essayer de trouver une solution de dedomagement a l amiable avec l agence, si j ai raison toutefois, ou dans un deuxieme temps aller au tribunal pour regler ce contentieux.

actuellement il me reste 17mil euros a rembourser sur 30mil, n etant pas sur de pouvoir un jour rentrer dans mes sous, je cherche quelqu un pour me defendre dans ces conditions : 10% sur mes dedomagements si inferieurs a 30mil, ou 15%a 20% si superieurs, rien si l affaire est perdue. je n ai pas les moyens d engager des frais supplementaires dans cette histoire je ne gagne que 1000euros nets par mois et j ai deux credits en cours. cette histoire est en train de me tuer a petit feu.

*l agence me doit elle des comptes ?
*proposer ce moyen de paiement se fait il en france, en allier lol ?
*si d autres solutions contactez moi

je vous remercie de m avoir lu

Par **amajuris**, le **23/08/2011** à **18:05**

bjr,
la constructibilité d'un terrain n'est pas acquise pour l'éternité.
surtout dans une période ou les communes afin de contrôler leurs urbanisations créent ou modifient leurs PLU.
comme vous l'écrivez si sur l'acte authentique ne figure aucune clause relative au permis de construire ou à la durée de la constructibilité, vous n'avez aucun recours.
au moment de la vente le terrain était constructible.
dans une affaire récente, une commune avait vendu un terrain inconstructible, suite à annulation judiciaire du POS, ce terrain était devenu constructible donc reprend de la valeur.
la commune a essayé devant les tribunaux de faire annuler (rescision pour lésion) mais sans succès car la lésion s'évalue à la date de la vente.
donc à mon avis vous n'avez aucun recours le préjudice éventuel s'évaluant à la date de la vente, à cette date vous n'aviez rien à reprocher à l'agence, au notaire, au vendeur ou à la commune. même un certificat d'urbanisme n'y changerait rien car ils sont valables 18 mois.

Article 1675
Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

En cas de promesse de vente unilatérale, la lésion s'apprécie au jour de la réalisation.

cdt

Par **blich**, le **23/08/2011** à **18:11**

aucun recours ? pfff !
vous dites lesions de plus de sept douziemes ? des douziemes de quoi ? desole je suis novice. j ai achete 26mil, estime 30/35 cette annee, ne vaudra plus que 1400euros en 2012. plus de 20 fois moins avec les interets banquaire.
je paie un credit pour rien, nul n est cense ignorer la loi, mais c est monstrueux.
merci pour la reponse

Par **mimi493**, le **23/08/2011** à **18:25**

Vous avez acheté en 2006 un terrain constructible, sur lequel vous n'avez pas construit, pas déposé de permis, rien.
Donc si ça devient inconstructible en 2012, quel recours voulez-vous avoir ?
- le vendeur vous a vendu un terrain constructible, c'est vous qui n'avez pas construit dessus. Pourquoi serait-il responsable ?
- la commune a suivi la procédure et vous n'avez fait aucun recours

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **blich**, le **23/08/2011** à **18:32**

on me l a vendu sans delai de construction, precisait l agence, mais c est note nulle part, voila ou est l arnaque. je ne comprend pas que le notaire ai precise je cite " y a pas de delai de construction, c est bien ça"
a force je pense que tout ce petit monde vivant dans le meme village savait bien tout ca.
j essairai quand meme de deposer un permis tout les ans sans m ennerver, en esperant que le maire change d avis..

Par **mimi493**, le **23/08/2011** à **19:23**

Non, vous ne pouvez pas arguer qu'on ne vous a pas prévenu que le POS changerait 5 ans après votre achat. Personne ne pouvait le savoir, il n'y a aucune arnaque. Puisque ça a été constructible pendant 6 ans, c'était constructible sans délai (on indique un délai quand on sait que le permis doit être déposé dans l'année par ex)

N'importe qui sait que la notion de constructibilité est changeante et qu'il ne faut pas attendre si longtemps et si on le fait, on se renseigner régulièrement, très régulièrement

Par **blich**, le **23/08/2011** à **19:29**

oui, je sais mais bon entretemps j ai divorce et enterré mes parents, vous voyez mon terrain c etait pas ma preocupation premiere. c est quand meme triste que dans une ville de 2000 habitants, au conseil municipal, quand on a pris cette decision on a bien vu que la parcellle xxx appartenait a hagen residant tres loin, une lettre aurait suffit, pour ma taxe fonciere ils savent ou j habite !

Par **mimi493**, le **23/08/2011** à **23:52**

Donc vous auriez voulu sous prétexte que vous ne vous occupez pas de votre bien, que la mairie vous fasse un traitement particulier
2000 habitants c'est déjà une ville, le maire ne connait pas tout le monde.

Par **blich**, le **24/08/2011** à **10:43**

pour moi la justice c est comme la mecanique, si on s y connait pas on se fait arnaquer, le notaire n avait qu a bien faire sonjob et nous expliquer dans ce cas, plutot que de confirmer " c est bien" . j espere je rencontrerai des gens comprehensif sur place...
votre facon de repondre m exaspere, j espere que vous aussi vous rencontrerez queqlues galeres dans un domaine ou vous y connaissez quedalle, ou personne vous aidera, et tout le

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

monde enfoncera le clou en disant " c est votre faute z'avez qu a etre au courrant".
je pensais trouver de l aide içi, pas des sales remarques.
bonne journnee, merci de ne plus m adresser vos reponses desagreables mimi.

Par **Pika_109**, le **01/09/2011** à **20:55**

Dans une commune voisine de celle ou je travaille, une personne qui était dans le même cas que vous a attaqué le PLU de la commune pour un vice. J'ai entendu dire que c'est assez facile d'attaquer le PLU sur sa forme. bien entendu, ca demande de prendre un avocat spécialisé en urbanisme, car ça doit être compliqué ... et qu'il trouve un vice. En faisant cela, le PLU a été annulé et l'ancien POS a été ré appliqué en attendant le nouveau PLU. Son terrain est redevenu constructible pendant un certain temps et le maire n'a pas pu lui refuser son permis.

En plus, il y a peut être un délai pour l'attaquer, et ca peut couter de l'argent en frais d'avocat... mais en comparaison de 17000€ c'est surement moins.

Mais effectivement, personne n'est responsable, vous avez des biens, c'est a vous de surveiller ce qui leur arrive, pas aux autres de le faire pour vous. le notaire, le maire, et les autres professionnels de l'urbanisme ne pouvaient pas savoir quant à eux que vous avez acheter un terrain pour vous en préoccuper 5 ans plus tard

cdt

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés