



Offre promoteur proche de l'arnaque

Par **gollage**, le **03/09/2016** à **11:28**

Bonjour,

Un promoteur a contacté mes deux voisins et moi-même pour nous racheter nos parcelles et après remembrement réaliser un projet immobilier.

J'ai 800 m² de terrain et il me fait une offre de 400 000 euros, diminuée de 30 000 euros pour frais de démolition et sondages du sous-sol soit 370 000 euros !

Je me suis renseigné auprès de constructeurs de maisons individuelles et d'agents immobiliers qui m'ont dit que le prix du marché, dans notre commune, pour les terrains à bâtir est dans une fourchette comprise entre 1000 et 800 euros le m².

Mon terrain vaut donc (en prenant le prix plancher du marché) 800*800 soit 640 000 euros.

Pourquoi une telle arnaque ?

De plus il refuse de me communiquer les offres de prix qu'il fait à mes voisins .

Par **Lag0**, le **03/09/2016** à **11:30**

Bonjour,

Il est toujours possible de faire une offre d'achat à n'importe quel prix, où voyez-vous une arnaque ? Je pourrais très bien vous proposer d'acheter votre terrain 1000€ ! A vous d'accepter ou refuser...

Par **gollage**, le **03/09/2016** à **11:33**

bjr,

En refusant de vendre, est-ce que j'ai le risque qu'il fasse un immeuble uniquement sur les terrains de mes voisins ?

ce qui pourrait faire baisser la valeur de mon bien.

De plus, pourquoi veut-il me faire payer les frais de démolition et de sondage du sous-sol ?

Par **morobar**, le **03/09/2016 à 15:19**

Bonjour,

La valeur d'un terrain est toujours amputée des frais de démolition.

Mais ainsi que déjà dit, vous acceptez ou refusez l'offre.

Si vous refusez, le promoteur peut toujours construire sur le terrain qu'il possède, avec les limites dues à la taille et aux dispositions réglementaires (PLU...).

Par **talcoat**, le **04/09/2016 à 15:05**

Bonjour,

Si les voisins se trouvent de part et d'autre du terrain le projet du promoteur risque de ne pas voir le jour car, ne pouvant réunir les parcelles, l'assiette foncière ne sera pas suffisante pour réaliser le programme.

Le terrain peut être alors un enjeu pour le projet et "mériter" dans ce cas une plus value...C'est effectivement une question de négociation.

Par **Visiteur**, le **04/09/2016 à 15:47**

Bonjour,

Je confirme pour l'avoir vécu, prix augmenté de 25% après refus 1ère offre.

Les 800 à 1000 € / m2 que vous évoquez sont-ils sur le constructible ou le viabilisé ?

Par **gollage**, le **04/09/2016 à 16:20**

Bonjour,

[citation]Si les voisins se trouvent de part et d'autre du terrain [/citation]

non je suis sur une extrémité.

[citation]Les 800 à 1000 € / m2 que vous évoquez sont-ils sur le constructible ou le viabilisé ?
[/citation]

C'est le prix du marché du terrain constructible viabilisé. Selon les quartiers ça varie de 1000 euros à 800 euros le m2.

Dans une agence immo, j'en ai vu un à vendre (il y en a très peu)

325 m2 prix 310 000 euros

Par **BrunoDeprais**, le **04/09/2016** à **16:32**

Bonjour

Et bien si le promoteur a fait le même type d'offre à vos voisins (soit environ à 50% du prix de marché), il y a peu de chance qu'ils vendent, soyez logique.