



Compromis et division de terrain

Par **Alex**, le **26/07/2012 à 10:53**

Bonjour,

J'ai fait une proposition pour acheter un terrain, je suis en attente de signature de compromis.

Voici l'histoire:

Mme Y a vendu un terrain de 5000 m² a Mr X. Mr X, qui n'a pas besoin d'un si grand terrain, l'a achete dans l'optique de le diviser et d'en revendre la moitié. Je suis l'acheteur de la moitié (2500 m²).

Mr X a achete son terrain sous clause suspensive d'obtention de permis de construire. Il a depose son permis de construire en juin, le permis est en cours d'instruction donc Mr X n'est pas encore titre. La division du terrain sera demande des que le permis sera accepte (et recours des tiers purge).

Ma question est simple: quand puis-je signer un compromis devant le notaire ?

J'ai differentes reponses selon les personnes a qui je m'adresse:

Selon le vendeur: des qu'il a le permis et qu'il est titre, il fait la demande de division et je peux signer le compromis avant meme que la division soit acceptee (sous clauses suspensive de division, d'acceptation de permis, etc.).

Selon le notaire: il faut attendre que le permis soit accepte, puis faire une demande de division, attendre que la demande soit acceptee et que les tiers soient purges avant de pouvoir signer le compromis.

Selon une personne de la mairie: la division ne peut se faire que lorsque Mr X aura fini ses travaux et qu'il aura obtenu la conformite.

A chaque fois j'ai une reponse differente. Y-a-t'il une personne qui connait reellement la reponse ? Pouvez-vous donner vos sources svp (article de loi, etc...)

Merci pour votre aide.

Par **trichat**, le **26/07/2012 à 22:52**

La réponse à votre question n'est effectivement pas simple.

1) Le terrain de Mme Y était-il classé en zone constructible? et de quelle nature?

2) L'obtention du permis de construire de Mr. X est-elle douteuse?

Il faut vous rapprocher du service "Urbanisme" de la commune et prendre connaissance du PLU qui est le document essentiel en matière d'urbanisme

communal.

En effet, le PLU doit préciser la superficie minimale pour procéder à une construction nouvelle, ainsi que les conditions de raccordement aux différents réseaux (eau, électricité, gaz éventuellement) et à la voirie.

Donc si les conditions sont remplies pour Mr. X (parcelle de 2500 m²), elles devraient l'être pour la seconde parcelle que vous souhaitez lui racheter.

Mais il semble logique d'attendre que Mr. X ait obtenu son permis de construire, pour procéder à la division de la parcelle achetée à Mme Y.

Vous pouvez difficilement vous porter acquéreur en signant un compromis pour une parcelle qui n'existe pas encore. Vous pourriez proposer une option d'achat à Mr. X, qu'il voudra peut-être accepter dans l'attente de la division effective du terrain Y et de la signature d'un compromis.

Quant aux purges des tiers de quoi s'agit-il ?

Le notaire semble avoir raison ; mais la réponse de la mairie me paraît "farfelue". En quoi, la conformité de la construction X pourrait-elle se répercuter sur votre propre projet ?

Pour exemple, dans un lotissement, de nombreux lots sont vendus en même temps, et chaque propriétaire engage les travaux correspondant à son projet et la conformité est appréciée pour chaque projet.

Quant à la loi sur l'urbanisme, elle est codifiée dans le code de l'urbanisme.

Cordialement.