



Viabilisation non faite, le propriétaire ne veut plus vendre

Par **softdevil**, le **21/09/2014** à **14:53**

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter tous car j aurai besoin de conseils sur ma situation. je vais essayer d être simple.

En 2013, j ai visité un terrain agricole venant d être déclassé et qui est donc devenu constructible. la propriétaire avait dans l idée d en faire un petit lotissement avec 9 parcelles viabilisées. Elle a choisi un lotisseur qui sera en charge du projet. nous nous positionnons sur une parcelle, avec un prix de vente attractif. mais au bout de quelques mois l urbanisme fait savoir que finalement 6 parcelles peuvent être créées car y en a 3 qui tombent sur une partie non déclassée. heureusement nous ne sommes pas concernés et nous signons un compromis de vente en avril 2014 avec la date butoire de la signature définitive de l acte de vente le 15 novembre 2014. Et là commencent les ennuis. Le lotisseur ne fait pas les travaux demandés et s embrouille avec la propriétaire qui apprend dans le même temps qu il est en liquidation judiciaire. Un peu paniquée elle demande aux 6 clients d annuler le compromis de vente pour qu elle puisse changer de lotisseur. le notaire nous déconseille, pas besoin de procéder à cette démarche la propriétaire n a qu à trouver un autre lotisseur. C est ce qu elle fera et elle se rendra compte qu aucun dossier n a été déposé pour l eau et l EDF. Là encore elle panique et elle nous fait comprendre qu elle ne veut plus vendre. (au delà de ça nous pensons qu elle ne souhaite surtout plus vendre à ce prix vu que 3 lots n ont pas été accordés). Et il y a une semaine elle nous réunit tous avec le nouveau lotisseur et ils nous expliquent que la société qui gère la mise en place de l électricité n a plus de budget cette année, et qu il y a possibilité de passer directement par EDF en les payant. cependant vu que c est un Budget non prévu ils souhaitent différer les travaux de voirie et nous demandent notre accord. nous nous renseignons, voyons que c est prévu par l urbanisme donc nous acceptons et avant hier la propriétaire nous annonce qu aucuns travaux d électricité n est prévu avant l année prochaine donc elle arrête tout et ne veut plus vendre son terrain!!!!

Alors question:

Est ce possible? Peut t on prolonger le compromis de vente

jusqu'à ce que la viabilisation soit faite? En somme quels recours, nous les 6 potentiels acheteurs, avons-nous? J'espère avoir apporté assez d'informations pour avoir des réponses. merci

Par **moisse**, le **21/09/2014** à **19:52**

Bonsoir, La situation est complexe. Je suppose qu'un permis d'aménager a été déposé et qu'un arrêté municipal fixe les conditions d'urbanisme, le planning des travaux... Il se trouve que si les travaux ne sont pas effectués ou finis, le lotisseur ne peut pas débiter la commercialisation des lots sans avoir une garantie bancaire de bonne fin. Si la commercialisation est commencée, et cela semble être le cas avec la signature de compromis de vente, vous devez avoir dans votre documentation les coordonnées de l'organisme se portant en garantie, et donc l'appeler en garantie de l'aménageur.

Par **softdevil**, le **21/09/2014** à **20:08**

Merci pour la rapidité de votre réponse. Effectivement un permis d'aménager a été déposé pour la création d'un lotissement de 6 parcelles. un compromis a été signé. le terrain est bien constructible et viabilisable et la viabilisation est à la charge du lotisseur le raccordement aux réseaux à la charge des bénéficiaires. La propriétaire m'a expliqué ne plus vouloir vendre car le fournisseur d'énergie ne pourrait intervenir que l'année prochaine et que comme l'acte définitif de vente était prévu au 15 novembre elle n'était pas dans les temps. Elle refuse une prolongation du compromis de vente. Par contre pour vous répondre je ne vois pas de nom d'organisme qui se porterait en garantie..vous faites référence à quel type d'organisme?

Par **moisse**, le **22/09/2014** à **08:50**

Bonjour, Un bon développement des contraintes qui s'imposent au lotisseur ici :
http://www.adil34.org/fileadmin/Sites/ADIL_34/Notes_et_modeles/notes_de_l_ADIL/urbanisme/Commentaires

Par **softdevil**, le **22/09/2014** à **08:57**

Je suis à la réunion, cela s'applique aussi dans les DOM?

Par **moisse**, le **22/09/2014** à **10:57**

Selon le code de l'urbanisme, des dispositions particulières pour La Réunion ainsi que d'autres DOM sont inscrites aux articles L150-1 et L156-1 à L156-4. Soit il faut se prendre par la main et consulter ces articles et surtout les textes auxquels ils renvoient. Autre solution: demander

à l'urbaniste local si les règles indiquées dans notre conversation sont d'actualité pour votre département.

Par **softdevil**, le **22/09/2014** à **17:26**

Ce sont des éléments très intéressants je vais me rapprocher du service urbanisme. Aux dernières nouvelles le notaire vient de recevoir le courrier de la proprio indiquant textuellement qu'elle ne veut plus vendre car il y a des soucis de raccordement avec la société fournisseur d'énergie. Elle va être convoquée au bureau d'étude puis le notaire nous rappellera pour nous dire ce qu'il en est....