



Usage et destination du bien vendu erroné

Par **Archie Z**, le **18/09/2018** à **10:39**

Bonjour,

J'ai à faire à un vrai casse tête, c'est pourquoi j'ai besoin de votre aide. Je vous expose les faits :

Un vendeur propriétaire d'une grande parcelle que l'on va appelé Y à destination industrielle et artisanale où se situent deux bâtiments, un hangar et un terrain vague, souhaite vendre l'un des deux bâtiments dans lequel il avait vécu, donc à usage d'habitation. Cette parcelle se situe dans une zone pavillonnaire. L'activité industrielle a cessé il y a environ 20 ans, et les locaux ont été abandonnés par la société.

Il avait auparavant acheté cette parcelle à deux personnes, qui l'avait acquise à usage industriel. Elles avaient décidé un jour d'en transformer une partie en habitation (le bâtiment qu'il souhaite vendre), et ont fait venir un huissier pour faire constater que c'était une habitation. Sur les plans de la société qui occupait les lieux, le bâtiment qui souhaite être vendu était en partie des bureaux, et en partie une zone de travail.

Le vendeur donc, pour vendre ce bâtiment que l'on va appelé Z, l'a transformé en plateau pour que les acquéreurs puissent le transformer en loft, en cassant tout à l'intérieur. Il manque d'ailleurs un mur pour fermer le bâtiment.

Le vendeur signe un compromis de vente avec des acquéreurs qui pensent donc, de bonne foi qu'il s'agit d'une habitation, puisqu'il leur a dit qu'il y avait habité et qu'il avait payé des taxes d'habitation pour ce bâtiment. Il est d'ailleurs indiqué sur le compromis que la destination du bien pour les acquéreurs est à usage d'habitation.

Entre le compromis et l'acte définitif, le vendeur effectue une division parcellaire pour ne vendre que ce bâtiment Z, et obtient l'autorisation pour sa DP pour effectuer une ouverture de fenêtre sur la façade et la création du mur manquant.

L'acte définitif qui a été signé ne mentionne nulle part la destination ou l'usage du bien.

Après la signature de l'acte définitif, les acquéreurs décident de faire de plus ample travaux de modifications et dépose une déclaration préalable.

La mairie les appellent alors pour leur dire que leur DP est sur le fond accepté, mais qu'ils viennent en fait de découvrir que le bâtiment est à usage industriel, se basant sur la matrice cadastrale qui sert aux impôts fonciers, sur la base de la parcelle intégrale Y, et non de celle qui résulte de la division, la parcelle Z.

Il leur est demandé de déposer un PC pour changement de destination. Le PC a été refusé

tacitement, du fait de la non possibilité par les acquéreurs de fournir un document, mais là c'est un autre problème, qui incombe également le vendeur et dont il n'est pas question dans mon casse tête.

Entre le compromis et la signature définitive, après la division parcellaire, le vendeur a envoyé aux impôts fonciers le formulaire H1, définissant le bâtiment Z en habitation, qui plus est habitable en l'état (ce qui n'est pas le cas).

Lorsqu'ils appellent les impôts aujourd'hui, et qu'ils donnent le numéro de la parcelle Z, les impôts leurs disent que c'est à usage d'habitation. Les acquéreurs rappellent donc le service d'urbanisme de la mairie, pour leur dire qu'en fait c'est bon c'est une habitation, puisque la matrice cadastrale l'indique.

Cependant, la mairie les informe qu'il n'y a jamais eu de changement de destination effectué auparavant, ni par le vendeur, ni par les deux personnes qui ont changé d'elle même le bâtiment Z en habitation, et qu'ils doivent donc effectuer cette démarche administrative.

Les acquéreurs souhaitent se retourner contre le vendeur et le notaire. En effet, il leur a été vendu un bâtiment comme étant une habitation, dont des travaux doivent être effectués. Ils ont, de plus, payé le prix d'une habitation et non d'un local. Ils se sentent trompé par le vendeur et le notaire (qui est d'ailleurs celui du vendeur). Le vendeur, lui, dit qu'on lui a vendu en tant qu'habitation et que, de plus, il y a habité donc il ne voit pas où est le problème (sauf que, lors de l'achat, le bien étant vendu en plateau + mur extérieur manquant, rien ne montrait que cela avait pu être habité auparavant). Le notaire, lui, s'appuie également sur les mêmes arguments et affirme de plus ne pas pouvoir obtenir l'information de l'affectation initial du bien.

Dans cette histoire, on comprend bien que le vendeur s'est fait arnaqué lors de son achat, mais qu'il a souhaité refiler la patate chaude. Pour les acquéreurs, l'acte d'huissier, la matrice cadastrale, etc... ont été découvert après la vente.

Mes questions donc :

- du fait du changement d'usage antérieur, sans DP ou PC il y a-t-il prescription ?
- le notaire ou le vendeur devait-t-il s'assurer de l'usage ou de la destination du bien ?
- les acquéreurs peuvent-ils se retourner contre eux ?

Je vous remercie infiniment de m'éclairer là dessus.