



Retard signature 14 mois terrain à bâtir ? dommages et intérêts c

Par Cecilia2021

Bonjour,

J'aimerais savoir si il est possible d'obtenir des dommages et intérêts contre le lotisseur qui a eu 14 mois de retard pour la signature de l'acte authentique.

Contrat de réservation signé en juillet 2020 pour signature de l'acte authentique en octobre 2020. Lors de la signature, le lotisseur avait reçu l'autorisation de commercialisation du terrain, sous réserve que le de fournir les documents de reconnaissance de servitude de passage des eaux usées chez les propriétaires en aval du terrain.

Le lotisseur a commercialisé le terrain sans avoir obtenu ces documents et a repoussé la date de signature de la vente à partir d'octobre pour de vagues motifs « il nous manque un document » mais garantissant qu'on allait signer « rapidement / à la fin du mois ».

Entre temps j'ai déposé mon permis de construire en décembre 2020, qui a été rejeté lorsque la mairie à découvert que le lotisseur n'avait pas le droit de commercialiser les terrains car les réserves n'étaient pas levées (servitudes des eaux usées non reconnues par les voisins).

La vente devrait maintenant s'effectuer d'ici quelques jours, soit 17 mois après la signature de la reservation et 10 mois après la fin de validité du contrat de reservation. (reconduit par défaut car le lotisseur n'a jamais proposé de signer une prolongation du contrat de reservation).

Entre temps, les pertes financières de mon coté sont conséquentes :

Augmentation du cout de la construction + 30 000 eur

Perte de plus value sur la vente de ma résidence principale (compromis signé avec l'acheteur il y a 15 mois au prix du marché d'il y a 15 mois). La maison a été réévaluée à + 70 000 eur, mais je suis contractuellement tenue au prix d'il y a 15 mois (sauf à annuler le compromis et payer les frais de sortie 20 000 eur).

Vente portefeuille d'action en vue de la signature de l'acte de vente prévue en 2020, perte de la plus value potentielle si j'avais vendu un an plus tard.

Autre problème, que j'aimerais faire valoir :

Lors de la réservation du terrain la zone constructible était un rectangle, dans lequel il y avait 3 grand pins. Après la signature de la réservation, le lotisseur a modifié la zone constructible pour préserver les 3 pins, délimitant une nouvelle zone constructible amputée d'un carré de 6x6metres, obligeant à concevoir une maison avec un architecte (frais d'architectes + 15 000 eur) pour s'accommoder cette forme « tetris ».

Malheureusement la zone de construction étant au ras des arbres, un expert est venu confirmer l'obligation d'abattre les arbres, sinon ils tomberont sur le chantier (on coupe la moitié des racines pour faire les fondations). Au final, je construit une maison de forme biscornue pour contourner des arbres qui doivent être abattus de toute façon pour des raisons de sécurité (abattage 200 eur). Le surcout lié à la maison forme « tétris » est de 20 000eur + 15000 frais architecte.

Cela fait beaucoup de préjudices que je subis du fait de l'incompétence et du non professionnalisme du lotisseur, et j'aimerais leur demander des dommages et intérêts.

Est-ce envisageable et quelles sont les chances de succès ? Je ne veux pas m'engager dans une bataille juridique que je ne pourrais pas financer si je perds.

Merci pour votre réponse !