



## Refus mention condition suspensive promesse de vente

-----  
Par BRB63

Bonjour

Je souhaite acquérir un terrain et lotissement .

Dans la promesse de vente , je souhaite faire apparaitre la mention suspensive suivante :

"L'obtention de l'ensemble des prêts nécessaires à l'opération globale suivante : achat du terrain et paiement de la construction au prix convenu par le CCMI"

Cette mention m'est refusée et l'on m'impose comme seule condition suspensive , l'obtention du financement pour l'acquisition du terrain comme pour tout acquéreur.

Suis je en droit de l'imposer ? dans l'affirmative sur quel texte de loi est ce que peux m'appuyer ?

En vous remerciant par avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les termes du compromis sont un accord entre le vendeur et l'acquéreur. Faute d'accord, il n'y a pas de compromis. Vous ne pouvez pas imposer vos conditions au vendeur qui n'en veut pas.

Avez-vous votre propre notaire ? Il serait utile pour vous aider à négocier ces clauses.

Et n'oubliez pas une condition sur l'obtention du permis de construire.

-----  
Par BRB63

Non pas de propre notaire et la mention du permis de construire refusée également...

-----  
Par yapasdequoi

Alors prenez déjà un notaire pour vous aider (ce qui ne coutera pas un centime de plus), et si le blocage persiste, changez votre projet.

-----  
Par BRB63

Quand vous dite prendre un notaire, il ne demandera pas rémunération?

Le lotisseur à son propre notaire donc quel est l'intérêt de prendre le mien , va t-il prendre attache avec celui du lotisseur ?

Concernant le changement de projet, a priori tous les lotisseurs du secteur travaille de la sorte. J'ai déjà refusé le terrain d'un autre lotisseur pour la même raison et j'ai appelé un notaire locale qui m'a dit la même chose ....

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire et celui du vendeur se partageront les honoraires. Vous ne payez rien de plus en ayant votre propre notaire et vous pourrez lui poser vos questions.

-----

Par yapasdequoi

Il doit y avoir une demande suffisante pour que les lotisseurs n'acceptent pas de négocier. Ils ne veulent pas assumer le risque que vous représentez.

Donc voyez avec la banque pour sécuriser votre financement dans les limites de vos capacités financières.

-----  
Par BRB63

Merci pour vos éléments. Ce n'est pas évident de sécuriser avec les banques avant d'avoir le prix définitif des constructeurs ....

Connaissez vous un moyen de lier les deux (terrain plus maison) car acheter un terrain sans maison a peu d'intérêt pour moi?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Concernant le changement de projet, a priori tous les lotisseurs du secteur travaille de la sorte. J'ai déjà refusé le terrain d'un autre lotisseur pour la même raison et j'ai appelé un notaire locale qui m'a dit la même chose ....

Comme le dit Yapasdequoi, il doit y avoir suffisamment de demande pour que le lotisseur puisse choisir ses clients.

Une négociation se tente, mais le problème est qu'il faut que vous ayez quelque chose à proposer en retour. On est en plein dans la liberté contractuelle, le vendeur vous propose le minimum légal (condition suspensive liée à l'obtention du prêt pour l'achat du terrain). Les conditions suspensives supplémentaires dépendent de l'accord des deux parties.

-----  
Par yapasdequoi

Connaissez vous un moyen de lier les deux (terrain plus maison)

Vous pouvez acheter une maison déjà construite.

Vous pouvez aussi envisager une construction par étapes (petite maison au départ puis des extensions ultérieures)

Sécuriser le financement consiste à trouver des garanties. Discutez du sujet avec un courtier plutôt qu'avec le lotisseur dont l'objectif est de vendre ses terrains, pas des maisons.

-----  
Par BRB63

Merci pour vos retours.

Je vois que la construction est devenue très compliquée . Entre les lotisseurs qui préfèrent les achats "secs" , les banques qui accordent les crédits au compte goutte (même avec des garanties puisque soit disant nous avons un bon dossier) et les constructeurs qui annoncent des prix sous réserve d'une visite technique (laquelle ne peut être faite qu'une fois le terrain acheté ) la route est longue .....

Nous allons faire de notre mieux ....

-----  
Par yapasdequoi

Vous devriez pouvoir réaliser la visite technique avant l'achat du terrain...