



Compromis de vente et achat immobilier

Par Visiteur

Nous avons signé un compromis de vente pour l'achat d'un bien immobilier sur 1074 m2 (constitué de 2 parcelles au cadastre):

Texte du compromis :

"Bien à usage d'habitation situé XXX,cadastré section N° pour 10 A 74 CA".

Nous découvrons que dans le projet de l'acte de vente figure cette clause :

"Le vendeur informe l'acquéreur qu'en vu de procéder à des travaux d'assainissement dans la rue, il avait été consenti une promesse de vente au profit de la communauté urbaine de lille le 05/01/1998 portant sur 103 m2 en nature de fossé et jardin moyennant une indemnité... "

L'état hypothécaire hors formalité sollicité par le notaire révèle que les parcelles ont été diviées en 4 parcelles

Effectivement, le notaire a joint les courriers relatifs à cette promesse de vente. Ce dernier a d'ailleurs relancé la Communauté urbaine sans obtenir de réponse à ce jour.

Le notaire ajoute à la fin de cette clause "l'acquéreur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires à ce sujet et déclare faire son affaire personnelle de cette situation".

Notre question :

Peut-on refuser la vente dans ce cas sans risquer d'être condamnés aux dommages et intérêts prévus dans le compromis de vente en cas d'inexécution du contrat ?

Si oui, quelles sont les démarches à effectuer sachant que nous avons été sommés d'assister (par acte d'huissier) à une réunion en vue de la réalisation de la vente.

Par Visiteur

Bonjour,

votre situation est délicate.

Vous dîtes qu'une promesse de vente a été consenti à la communauté urbaine? Quelle est la nature de cette promesse de vente: Promesse unilatérale ou synallagmatique? Quel était le délai accordé à la communauté urbaine pour "lever l'option" ou finaliser la vente dans ce cas?

Peut-on refuser la vente dans ce cas sans risquer d'être condamnés aux dommages et intérêts prévus dans le compromis de vente en cas d'inexécution du contrat ?

Parlez vous de la promesse de vente que vous avez conclu avec votre acheteur ou s'agit'elle de celle accordée par l'ancien propriétaire à la communauté urbaine?

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Vous dites qu'une promesse de vente a été consenti à la communauté urbaine? Quelle est la nature de cette promesse de vente: Promesse unilatérale ou synallagmatique? (citation)

Voici le texte de la promesse de vente entre le vendeur de bien immobilier et la Communauté Urbaine :

"Nous soussignés...propriétaires des parcelles situées...

Nous engageons à vendre à la communauté urbaine 2 emprises de 70 m2 à extraire de la parcelle AI n°377 et 33 m2 à sortir de la parcelle AI 710 en nature de fossé et jardin.

La vente est consentie et acceptée moyennant une indemnité de 1 Franc le m2 pour l'emprise du fossé et 80 Francs le m2 pour le surplus. La communauté Urbaine de Lille acquittera toutes les contributions et charges à partir du 1er janvier de l'année qui suivra la date de signature de l'acte (art 16.7 du code de l'expropriation).

La communauté urbaine de lille pourra prendre possession des terrains à titre anticipé en tous cas avant la signature de l'acte, ss réserve d'un état des lieux contradictoire."

C'est donc une promesse synallagmatique sans délai pour la réalisation de la vente et signée uniquement par les propriétaires du bien.

Parlez vous de la promesse de vente que vous avez conclu avec votre acheteur ou s'agit'elle de celle accordée par l'ancien propriétaire à la communauté urbaine?(citation)

Je parle du compromis que j'ai conclu avec mon acheteur afin d'acquérir le bien immobilier.

Par Visiteur

Bonjour,

Je comprends mieux. Il s'agit bien d'une promesse synallagmatique à effet immédiat et non suspensif.

Peut-on refuser la vente dans ce cas sans risquer d'être condamnés aux dommages et intérêts prévus dans le compromis de vente en cas d'inexécution du contrat ?

La promesse de vente me semble tout ce qu'il y a de plus valable. Vous avez été informé de la situation et l'avez accepté. Il ne ressort de votre dossier aucun élément vous permettant d'obtenir la nullité de la vente.

Dès lors, si vous ne souhaitez plus poursuivre l'exécution du contrat, vous devrez payer le montant de la clause pénale insérée dans le contrat.

Eventuellement, si la promesse de vente est assortie de la clause suspensive d'obtention du prêt, vous pouvez peut être vous arranger pour que le banquier accepte de refuser le crédit ce qui vous permettra de ne pas payer d'indemnité.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Je n'ai pas été informé sur cette promesse de vente lors de la signature du compromis.

J'ai signé pour l'achat d'une maison sur un terrain de 1074 m2 à un certain prix.

Et aujourd'hui 8 jours avant de réitérer la vente devant notaire on m'informe que en réalité 100 m2 ont été vendus à la communauté urbaine de lille donc mon terrain ne fait plus que 974 m2.

Par Visiteur

Je pense que vous n'avez pas compris que je n'étais pas été informée de la promesse de vente entre le propriétaire et la communauté urbaine à la signature du compromis.

merci de votre réponse

Par Visiteur

Bonjour,

Effectivement, je n'avais pas compris.

Une telle situation me semble de nature à demander en justice la nullité du contrat pour erreur sur les qualités substantielles (articles 1134 du Code civil).

En l'attente de saisir éventuellement la justice, cette disposition ne faisant pas partie des conditions résolutoire de votre contrat, je ne pense pas que vous soyez en mesure de renoncer à l'acte de vente ni même imposer le non paiement de la clause pénale.

Je pense que vous devriez saisir le tribunal de grande instance en vue d'une demande en nullité ou bien entamer une action en dommages et intérêts contre l'ancien propriétaire.

En tout état de cause, l'assistance d'un avocat spécialisé vous sera plus que précieuse.

Bien cordialement.