



Non respect du compromis

Par Justinpeace

Bonjour,

J'aurai besoin d'aide et/ou de conseils concernant la vente de ma maison.

Acheter par des marchands de bien, le compromis est signé le 24/09/24 avec comme conditions suspensives:

Obtention de prêt

Division parcellaire

Changement de destination du garage en habitation

Nous signons puisque au PLU tout ça est autorisé et notre ancien propriétaire à fait exactement la même chose derrière chez nous. Donc pas trop d'inquiétudes à ce sujet.

Cependant la DP n'est déposée que le 29 Octobre 2024. Arrive le 29 Novembre nous demandons donc les étapes suivantes à suivre pour enclencher au plus vite le recours au tiers. Nous apprenons à ce moment qu'il manquait des pièces à la DP qui ont été envoyé le 21 Novembre et que nous repartons pour 1 nouveau mois d'instruction.

Se rapprochant de la date butoir du mois d'instruction nos acquéreurs nous annoncent que leur DP sera certainement refusée. On contact le service urbanisme nous indiquant que la DP pour la division est accepté mais pas de nouvelles pour le changement de destination.

Nous demandons au acquéreurs une copie de ce qu'ils ont déposé. Nous constatons qu'ils ont bien fait une demande de division en l'occurrence ils ont fait une demande de construction (dans l'idée de démolir le garage et bâtir une habitation). Ors nous savons pertinemment que cette demande sera refusée étant donné que le PLU indique bien qu'on ne peut pas construire à plus de 40m de la voirie et le garage se trouve à plus de 60m de celle-ci. Ils nous ont clairement dit qu'il ne déposeraient pas de DP pour changement de destination car ils estiment les fondations pas assez bonnes.

Aujourd'hui ils nous annoncent 2 mois supplémentaires d'instruction à cause d'un bug informatique de la mairie. Ils nous proposent donc d'acheter comptant sans aucunes conditions mais à 30k en moins de ce que l'on avait convenu. Nous leur avons proposé une offre de 15k au-dessus qu'ils ont refusé.

Dans la promesse il est stipulé qu'ils devaient déposer la DP avant le 5 novembre et qu'elle devait être faite pour la division et le changement de destination. Les délais et les termes du contrat ne sont donc pas honorer sur quel levier pouvons nous nous appuyer? Ils nous on fait perdre aujourd'hui près de 5 mois et ce n'est pas terminé.

A ce jour nous n'avons toujours pas le refus de DP pour la construction nous sommes donc toujours liés.

Peut-on espérer bénéficier des 10% du séquestres? Pouvons nous aller plus loin avec des dommages et intérêts pour non respect et entrave au compromis?

D'avance merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'en dit votre notaire ?

Vous pouvez commencer par mettre en demeure l'acquéreur de finaliser la vente selon le compromis, par signature de l'acte authentique.

Pour le moment il n'est pas question des 10% puisque l'acquéreur ne s'est pas désisté.

Il ne peut pour se désister que vous opposer un refus que des demandes telles que précisées au compromis, et il ne l'a

pas fait à la date limite prévue. Ensuite, il doit faire son affaire des DP ou se désister en abandonnant les 10%.

Par Justinpeace

Merci pour votre réponse.

Notre notaire nous dit en effet qu'ils ne respectent pas le compromis puisque hors délai pour déposer la dite DP. Nous lui avons envoyé tous les échanges de mails avec les acquéreurs.

Elle nous conseil également de commencer à s'informer sur les recours que l'on pourrait avoir et de son côté contact le notaire acquéreur pour essayer d'avoir plus d'informations.

Ma crainte est que si jamais ils déposent la bonne DP, que celles-ci est acceptée, qu'ils fassent capoter l'obtention de prêt.. Pour sortir de la vente sans devoir le séquestre.

Cela est-il possible?

Par Justinpeace

Merci pour votre réponse.

Notre notaire nous dit en effet qu'ils ne respectent pas le compromis puisque hors délai pour déposer la dite DP. Nous lui avons envoyé tous les échanges de mails avec les acquéreurs.

Elle nous conseil également de commencer à s'informer sur les recours que l'on pourrait avoir et de son côté contact le notaire acquéreur pour essayer d'avoir plus d'informations.

Ma crainte est que si jamais ils déposent la bonne DP, que celles-ci est acceptée, qu'ils fassent capoter l'obtention de prêt.. Pour sortir de la vente sans devoir le séquestre.

Cela est-il possible?

Par yapasdequoi

Il y a bien une date limite pour les conditions suspensives ? Si les demandes ne sont pas déposées dans le délai, un refus ne vous sera pas plus opposable.

Pensez vous vraiment que l'acquéreur veut se désister ? ou simplement que son projet est mal préparé ?

Par Justinpeace

Oui il est écrit dans le compromis:

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le BÉNÉFICIAIRE devra justifier auprès du PROMETTANT du dépôt de la déclaration préalable, et ce au plus tard le 05 novembre 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Je ne sais pas si l'acquéreur veut se retirer ou bien perdre du temps pour que l'on accepte une offre plus basse qui serait plus rapide.

Nous étions pressés puisque nous changions de régions et commençons nos nouveaux emplois fin décembre et début janvier. De plus nous continuons de payer le prêt. Ils ont connaissance de l'urgence de l'affaire. Heureusement nous avons réussi à obtenir une suspension du prêt sur une durée d'1 an mais ils ne le savent pas. Mais nous sommes quand même bloqués pour acheter dans notre nouvelle région.

J'ai oublié de dire qu'il y avait une 3e condition suspensive à savoir la possibilité de faire une pré commercialisation. Ils ont fait quelques visites. Ont-ils déjà "pré vendu"? On ne le sait pas.

Souhaitent-ils acheter moins cher pour faire ensuite le changement de destination et finalement suivre leur projet initial?

Ils n'ont fait venir personne entre temps pour vérifier les fondations du garage. Jouent-ils sur ce point pour que la vente saute mais nous proposer autre chose derrière de moins cher ? A vrai dire je les sens de moins en moins honnêtes mais mon jugement est forcément biaisé

Par yapasdequoi

Ne vous laissez pas faire, surtout que l'acquéreur semble jouer sur votre précipitation.
Le notaire doit vous soutenir et vous conseiller.
Si la situation s'envenime, vous consulterez un avocat.

Par Justinpeace

On ne se laissera pas faire. Nous connaissons bien notre notaire et elle fera tout ce qui est en son pouvoir pour nous aider.

En effet je pense qu'ils jouent la-dessus pour nous proposer autre chose de moins avantageux pour nous mais de plus séduisant pour eux.

Savez-vous où nous pourrions nous orienter pour un avocat?

Par yapasdequoi

Votre notaire en connait sans doute.

Sinon vous avez
[url=https://www.forum-juridique.net/devis-avocat/devis-gratuit.php]https://www.forum-juridique.net/devis-avocat/devis-gratuit.php[/url]

Mais pour commencer il faut tenter de faire appliquer le compromis tel quel avec une mise en demeure.

Par Justinpeace

C'est noté merci beaucoup pour votre aide et conseils

Par Justinpeace

Si cela peut vous éclairer, voici le passage du compromis concernant les conditions suspensives:

[...] Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du BENEFCIAIRE, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE entend donner. Le PROMETTANT devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans. L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

*Obtention d'une attestation de non-opposition à déclaration préalable de travaux pour le détachement d'un terrain de la parcelle cadastrée BE 238 et le changement de destination du garage en habitation.

Pour la réalisation des présentes, le BENEFCIAIRE devra obtenir pour la vente une attestation de non-opposition à déclaration préalable de travaux pour les travaux suivants : le détachement d'un terrain de la parcelle cadastrée BE 238 et changement de destination du garage existant en habitation.

En conséquence, le PROMETTANT habilite le BENEFICIAIRE à effectuer une telle demande, et l'autorise dès ce jour à déposer à ses frais la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le 5 décembre 2024 et purgé du recours des tiers au plus tard le 5 mars 2025.

Le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain.

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra justifier auprès du PROMETTANT du dépôt de la déclaration préalable, et ce au plus tard le 05 novembre 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. En toute hypothèse, le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive. À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

Etant ici précisé que le PROMETTANT autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à précommercialiser le BIEN objet des présentes, avec possibilité de le revisiter avec un délai de prévenance de 48 heures.

*Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

Un certificat d'urbanisme informatif, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble, devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente (article L410-1 du Code de l'urbanisme).

À défaut de l'obtention de ce certificat, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le BENEFICIAIRE renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

*Condition suspensive d'obtention de prêt [...]