



## Sortir d'une promesse d'achat d'un terrain

-----  
Par ThomasC

Bonjour à toutes et tous, j'espère que vous saurez me renseigner

-----  
Par morobar

Bonjour,  
Pour vous renseigner il faut posséder une boule de cristal ou savoir lire dans les entrailles d'un bouc.

-----  
Par ThomasC

Oh non j'avais écrit un texte pour expliquer le contexte suivi de mes questions, il semblerait qu'il y a eu un bug... c'est reparti alors ^^

-----  
Par ThomasC

Ma femme et moi sommes engagé par une promesse unilatérale d'achat d'un terrain en vue d'y faire construire notre résidence principale. L'achat se fera à la viabilisation du terrain. Le projet de construction est fait et les prix fixés jusqu'au 31 décembre 2022.

Cependant la viabilisation prend énormément de retard et ne commencera qu'en janvier prochain. Du coup les prix de la maison ne seront plus fixés à la dépose du permis de construire et, globalement, il y aura un surcout de 15 000 euros environ.

Parmi les clauses suspensives de notre promesses, il y a :

- absences d'hypothèque ou de servitude (je ne comprends pas exactement ce que cela est)
- prix max d'achat de 238 021 ? sur 25 ans à 2,41% max
- refus de financement de la part des banques
- viabilisation terminée avant le 31/03/2023

Nous n'avons pas versé de caution.

Actuellement, nous savons que nous ne pourrons pas suivre sur ce projet, principalement à cause du surcout mais aussi à cause des taux qui augmentent relativement vite (actuellement sur les simulations de notre courtière nous sommes entre 2,15 et 2,30).

Nous avons donc changé notre fusil d'épaule et repéré une nouvelle opportunité d'achat (maison neuve dans notre budget).

Mes questions :

- peut on se désengager "en avance" d'une promesse unilatérale d'achat ? si oui comment ?
- si non, peut on sereinement s'engager sur l'achat de la maison neuve et emprunter de l'argent tout en comptant sur le fait que le prêt que nous demanderons sur le terrain sera probablement refusé car nous en aurons déjà souscrit un ?
- un accord à l'amiable avec le vendeur est il envisageable ? car il sera bénéfique pour tout le monde si le terrain revient à des gens en capacité de l'acheter.

Merci pour vos réponses :)

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Promesse unilatérale d'achat ou de vente ? Vous seriez engagé à acheter alors que le vendeur ne se serait pas engagé à vendre ? Cela peut exister mais c'est inhabituel et généralement très défavorable à l'acheteur.

Pour savoir si vous pouvez vous désengager, et à quelles conditions, il faut lire les clauses de la promesse. Il y a probablement une clause pénale.

Produire un refus de prêt serait le plus simple et le plus sûr à condition de ne pas avoir provoqué frauduleusement le refus. S'engager ailleurs serait organiser votre insolvabilité ce qui donnerait un excellent motif au vendeur pour vous faire payer la pénalité prévue dans la promesse.

Accord du vendeur : vous pouvez essayer mais il n'est pas certain qu'il y soit disposé, tout au moins sans contrepartie financière.

-----  
Par ThomasC

En l'occurrence il n'y a pas de clause pénale

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Sans clause pénale le vendeur peut demander au tribunal des dommages et intérêts... dont le montant est donc inconnu à l'avance.

Ce n'est pas une bonne nouvelle pour vous.

-----  
Par ThomasC

Merci pour vos retours.

Après avoir discuté avec l'agent immobilier représentant la propriétaire du terrain, il semble que la seule façon de nous sortir de cet engagement soit de payer la clause pénale qui s'élèvera à 10% du montant du terrain.

C'est, toutes choses considérées, un moindre mal. Je suis tout de même surpris que rien n'apparaisse en ce sens dans la promesse unilatérale de vente.

-----  
Par Nihilscio

Il s'agirait donc d'une offre unilatérale de vente, formule beaucoup plus usuelle que l'offre unilatérale d'achat.

Seul est engagé le vendeur. L'acheteur ne l'est qu'à partir du moment où il lève l'option. Généralement il est convenu qu'il s'acquitte d'une indemnité d'immobilisation s'il ne lève pas l'option dans un certain délai. Il y a de plus généralement une condition suspensive d'accord de prêt exonérant l'acheteur de l'indemnité d'immobilisation si le prêt lui est refusé.

Il faut rechercher dans la promesse de vente quel est le montant de l'indemnité d'immobilisation et le délai de levée d'option. Cette indemnité peut atteindre 10 %.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Thomas,

absences d'hypothèque ou de servitude (je ne comprends pas exactement ce que cela est)

Hypothèque : peu probable. le terrain servirait encore de garantie à un prêt 'en cours'.

Servitude : Droit de passage pour accéder à la voie publique, droit de faire passer des tuyaux en souterrain pour rejoindre les égouts publics. Une servitude est supposée précisée dans l'acte d'achat. Il y a d'autres cas. Ce sont les voisins qui en bénéficient ... en général et vous ne pouvez pas boucher comme par exemple construire au-dessus d'un tuyau ...