



Compromis de vente et vice caché sur le terrain

Par Visiteur

Maître,

Je me permets de vous adresser ce message car on se trouve dans une impasse et on ne sait pas comment s'en sortir. On a déjà fait appel à un avocat dans ma région, au notaire, mais ils ont tous des versions différentes.

J'ai signé une promesse de vente pour terrain constructible le 24 avril 2008, avec comme clauses suspensives : accord du prêt bancaire qui a été accepté en juin 2008 et l'obtention du permis de construire qui nous a été délivré fin octobre 2008. Or, le constructeur a qui on a fait appel pour la construction de notre maison s'est aperçu qu'il y a des câbles EDF qui traversent le terrain et alimentent un voisin. Donc il ne peut pas construire, car il ne peut pas toucher aux câbles. Après avoir appelé EDF, ils m'ont dit qu'il n'y avait pas de servitude conventionnelle mais servitude visuelle acquisitive (car depuis plus de 30 ans). Cette servitude n'était pas mentionnée dans la promesse de vente et le vendeur n'avait pas l'air d'être au courant.

Du coup on attend que EDF veuille bien enlever les câbles, mais avant il faut réalimenter le voisin, donc ça va prendre quelques mois avant qu'on puisse construire.

1 - le vendeur veut qu'on signe tout de suite sinon il nous met en demeure, en a-t-il le droit ? Car tout cela vient d'un vice qui n'avait pas été mentionné sur la promesse de vente.

2 - a-t-on le droit nous en tant qu'acheteur, si on est obligé de signer tout de suite, de demander au vendeur une indemnisation forfaitaire pour le retard que cela va prendre pour la construction.

Je vous remercie par avance de la considération que vous porterez à ce mail,
Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Par Visiteur

Bonjour madame,

Du coup on attend que EDF veuille bien enlever les câbles, mais avant il faut réalimenter le voisin, donc ça va prendre quelques mois avant qu'on puisse construire.

Sympa de la part d'EDF dans la mesure où la prescription était acquise, enfin bref.

1 - le vendeur veut qu'on signe tout de suite sinon il nous met en demeure, en a-t-il le droit ?

Oui, il peut vous mettre en demeure dans la mesure où toutes les conditions suspensives sont réalisées. On applique les articles 1134 et 1147 du Code civil.

Car tout cela vient d'un vice qui n'avait pas été mentionné sur la promesse de vente.

Parler d'un "vice" est à proscrire surtout devant un tribunal. En effet, vous ne le savez peut être pas mais les compromis de vente excluent toujours la garantie des vices cachés. Il ne faut donc surtout pas laisser au tribunal l'occasion de penser qu'il s'agit bien d'un vice caché et qui en déduirait l'irrecevabilité de l'action.

Cela dit, on pourrait tenter une action sur le fondement de la violation du vendeur à son obligation de délivrance d'une chose conforme à l'objet du contrat, déduite par la jurisprudence de l'article 1604 du Code civil.

Une indemnité pourrait donc être demandée sur le fondement de l'article 1147 du Code civil. Il serait plus délicat de demander la nullité du contrat étant donné l'importance relative de votre préjudice. Mais pour une indemnité, je n'y vois aucun obstacle.

2 - a-t-on le droit nous en tant qu'acheteur, si on est obligé de signer tout de suite, de demander au vendeur une indemnisation forfaitaire pour le retard que cela va prendre pour la construction.

Oui, vous pouvez mais le vendeur n'est pas obligé d'accepter. S'il refuse, vous pouvez théoriquement saisir le tribunal de grande instance. Je dis, théoriquement parce que l'assistance d'un avocat étant obligatoire devant le TGI et vu la faiblesse de votre préjudice, cela ne sera nullement rentable.

Je peux vous demander le point de désaccord entre le notaire et l'avocat?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Tout d'abord merci pour vos éclaircissements, cela va m'aider déjà beaucoup?

Citation :

1 - le vendeur veut qu'on signe tout de suite sinon il nous met en demeure, en a-t-il le droit ?

Oui, il peut vous mettre en demeure dans la mesure où toutes les conditions suspensives sont réalisées. On applique les articles 1134 et 1147 du Code civil.

Je suis d'accord que toutes les conditions suspensives soient réalisées, donc il est vrai qu'en temps normal on aurait déjà signé. Cependant, la révélation tardive de l'implantation sur le terrain du poteau EDF qui constitue désormais une servitude continue au bénéfice d'EDF connue de la venderesse (car c'est un terrain familial depuis 1930) même si elle le nie, nécessitait que cette servitude soit tout au moins rappelée comme existante à la promesse de vente. De ce fait elle peut quand même nous mettre en demeure de signer ?

Je peux vous demander le point de désaccord entre le notaire et l'avocat?

Le notaire nous a laissé entendre par un courrier du 5 janvier 2009 que nous pourrions encourir d'éventuelles conséquences financières en cas de perte du bénéfice du terme de la promesse si on ne signait pas. Du coup on a été voir un avocat, qui lui, nous a dit que c'était de l'abus. Et on lui a fait une lettre à la demande de l'avocat qu'une nouvelle promesse soit envisagée qui fasse allusion à cette servitude pour nous permettre de prendre à nouveau une décision en connaissance de cause dans les délais prévus au code de la construction et de l'habitation. Et là le notaire nous a dit qu'il n'était pas obligé de le faire, et qui si on va au tribunal, on perdrait car la venderesse ayant 70 ans et nous on est jeunes, le juge sera forcément du côté de la personne « ayant un certain âge » .

Ce qu'on envisage de faire : attendre que ERDF prenne en charge les frais pour l'enlèvement du poteau et des câbles si c'est bien vrai qu'ils le fassent. Si tel est le cas, prévoir qu'on se réunisse, le notaire, nous et la venderesse, lui dire qu'on est d'accord de lui verser l'argent du terrain de suite (comme elle souhaite le faire assez vite), par contre négocier avec elle une indemnité forfaitaire ce qui impliquerait de diminuer le prix de vente du terrain, car on ne pourra pas construire probablement avant 6 mois, de plus on est déjà propriétaire de notre résidence principale, qu'on doit vendre pour pouvoir financer le crédit à la banque, donc cela va retarder la vente et à l'heure actuelle on va perdre de l'argent au moment de la vente. Si elle n'est pas d'accord de diminuer le prix du terrain (qui est quand même de 200 000 euros pour 500 m2 en Seine et Marne), a-t-on le droit d'attendre que ERDF fasse les travaux (donc dans 6 mois) pour lui verser l'argent ? Merci

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis d'accord que toutes les conditions suspensives soient réalisées, donc il est vrai qu'en temps normal on aurait déjà signé. Cependant, la révélation tardive de l'implantation sur le terrain du poteau EDF qui constitue désormais une servitude continue au bénéfice d'EDF connue de la venderesse (car c'est un terrain familial depuis 1930) même si elle le nie, nécessitait que cette servitude soit tout au moins rappelée comme existante à la promesse de vente. De ce fait elle peut quand même nous mettre en demeure de signer ?

Je suis moi aussi d'accord avec vous, cela tombe bien. Là où je réfute votre argumentaire c'est que pour que vous ayez raison, il faudrait saisir le tribunal afin qu'il constate l'existence de cette servitude qui n'était pas mentionné dans le bail afin de conclure soit à l'annulation du contrat, soit au versement d'une indemnité.

On ne peut se faire justice coit même. Il faut qu'un tribunal constate une violation pour que vous puissiez faire valoir cette violation.

En attendant le tribunal, on se content de l'article du code civil qui dispose: "Promesse de vente vaut vente" sous

condition de la réalisation des conditions suspensives. Les conditions étant ici réalisées, la vente est accomplie. Vous devez donc formaliser cet engagement charge à vous de faire valoir un tribunal la violation du vendeur à son obligation de délivrance.

Et là le notaire nous a dit qu'il n'était pas obligé de le faire, et qui si on va au tribunal, on perdrait car la venderesse ayant 70 ans et nous on est jeunes, le juge sera forcément du côté de la personne « ayant un certain âge » .

Cet argument du notaire ne vaut absolument rien. Depuis quand, les règles applicables en Droit civil dépendent de l'âge du vendeur? Le notaire n'est pas un avocat, il n'est pas à même de deviner la décision du juge.

Cela dit, je suis d'accord avec lui. Tant qu'un tribunal ne s'est pas prononcé, on en peut rien imposer. Si vous refusez de signer, vous prenez le risque que la clause pénale s'applique et que vous soyez condamné à verser une somme d'argent.

Je pense que vous devez signer. Charge à vous de vous retourner ensuite contre le vendeur en raison de la violation de son obligation.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Juste 3 petites questions et puis j'arrêterai là, car j'abuse de votre temps?

1) Quand vous dites « il faudrait saisir le tribunal afin qu'il constate l'existence de cette servitude qui n'était pas mentionné dans le bail afin de conclure soit à l'annulation du contrat, soit au versement d'une indemnité. » Il faut le faire avant de signer l'acte de vente, ou une fois après avoir signé ?

2) Si ERDF enlève les câbles et le poteau, je suppose qu'il n'y aura plus servitude sur ce terrain ?

3) Doit-on signer l'acte de vente dès qu'on a une réponse positive de ERDF (lettre,...) ou a-t-on le droit d'attendre qu'ils viennent enlever les câbles pour signer (pour plus de sûreté)?

Merci pour tout et bonne journée.
Bien cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

1) Quand vous dites « il faudrait saisir le tribunal afin qu'il constate l'existence de cette servitude qui n'était pas mentionné dans le bail afin de conclure soit à l'annulation du contrat, soit au versement d'une indemnité. » Il faut le faire avant de signer l'acte de vente, ou une fois après avoir signé ?

Si vous souhaitez faire annuler la vente, mieux vaut la faire avant. Mais je doute que le tribunal statue avant la date à laquelle il était prévue que vous signiez le contrat. Donc, cela ne changera pas grand chose. Ce n'est que mon avis mais plus vous signerez tôt, plus vous éviterez une éventuelle application de la clause pénale.

2) Si ERDF enlève les câbles et le poteau, je suppose qu'il n'y aura plus servitude sur ce terrain ?

En principe non. LA servitude va s'éteindre.

Doit-on signer l'acte de vente dès qu'on a une réponse positive de ERDF (lettre,...) ou a-t-on le droit d'attendre qu'ils viennent enlever les câbles pour signer (pour plus de sûreté)?

Dites vous bien que le contrat de vente est valable en l'état. Donc, la simple signature de l'acte n'est qu'un acte formel destiné à "formaliser" votre engagement. Aussi, ne pas signer le contrat ne vous protège nullement: Si vous ne signez pas, le vendeur va vous assigner afin de faire exécuter la clause pénale. Vous fera valoir en défense l'existence de la servitude. Après, ce sera quitte ou double: Soit le juge annule la clause pénale et prononce une indemnité. Soit, vous êtes condamné au paiement de la clause pénale.

La signature immédiate de l'acte vous permet de vous protéger de la clause pénale sans pour autant vous laisser sans action pour l'avenir. Si dans l'avenir, l'EDF refuse d'enlever ses câbles, vous pourrez assigner le vendeur pour violation de son obligation de délivrance.

Bien cordialement.