



Compromis de vente TERRAIN CONSTRUCTIBLE

Par Nouni77

Bonsoir, je me permets de vous contacter dans le cadre de notre projet de construction de maison via un CCMI. Nous avons dans un premier temps trouver notre terrain coup de coeur. Nous avons signé en mars le compromis de vente pour ce terrain avec comme clauses suspensives un accord de prêt (date butoir fin juin) et obtention du PC avec une date butoir pour le dépôt de PC en mairie au plus tard le 12 mai.

Pour l'obtention de notre prêt tout est calé avec notre conseillère en prêt immobilier, il lui manque le récépissé de dépôt de PC et un compromis de vente (concernant notre appartement actuel) à partir de là elle nous éditera sans difficulté l'offre de prêt.

Les problèmes sont que pour le moment avec le confinement les visites ont freiné et nous n'avons toujours pas vendu, par dessus le marché, notre constructeur nous informe que le PC sera déposé surement après le 12 mai mais nous rassure sur les deux points en nous disant que cela est régulier

Personnellement je commence à paniquer un peu, car nos deux clauses suspensives risquent de ne pas être respectées, peut -être que concernant l'offre nous serons bien car dès le compromis elle éditera l'offre mais concernant la date de dépôt de PC mentionnée sur le compromis on risque de déborder

Le constructeur évoquera cela au notaire mais j'aimerais être orienté et avoir vos avis.

Par avance je vous remercie.

Bon week-end.

Par ESP

Bonsoir
Le prêt que vous évoquez est-il un prêt relais ?

Par AGeorges

Bonsoir Nouni,

Une petite information "COVID".

Le frein apporté à de nombreuses activités a obligé le gouvernement à prendre une mesure globale générale :

Les périodes de confinement n'existent pas juridiquement.

Bien sûr, il faudra bien vérifier s'il y a des limites à ce principe, mais par exemple, en 2020, TOUS les délais législatifs, et juridiques qui couvraient cette période ont été allongés d'environ 150 jours, soit 5 mois. Par exemple, un délai d'un an du 1er mars 2020 au 28 février 2021 n'expirera que fin juillet 2021.

Le terme est "période juridiquement neutralisée".

Par Nouni77

Bonjour et merci pour vos messages.

- Concernant le prêt relais, nous avons d'ores et déjà évoqué le sujet avec ma conseillère, option que j'ai préféré oublier.

- Concernant ces délais juridiques allongés "grâce" au COVID, je m'en doutais un peu mais est ce vraiment "officiel" est ce que mon notaire peut finalement se tenir formellement aux dates relatives aux clauses suspensives que nous avons convenu lors de la signature du compromis ?

Je m'inquiète peut-être pour rien, car ma conseillère m'a bien dit qu'elle était prête à éditer l'offre dès que j'aurai un compromis pour l'appartement donc j'aurai jusqu'à juin pour signer un compromis

Encore merci et bon dimanche.

Par Nouni77

Bonsoir, visiblement pour la clause sur l'obtention du prêt cela ne fonctionne pas :

Condition suspensive d'obtention du prêt

Le délai prévu dans la promesse de vente pour la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt expire le 15 avril soit pendant la période couverte par l'ordonnance « délais ». Ce délai est-il prolongé ?

L'article L. 313-41 du code de la consommation prévoit que, lorsque l'acquisition d'un immeuble est financée par un crédit immobilier, l'acte « est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement » et que « la durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois ».

Une telle condition suspensive n'entre pas dans le champ de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 modifiée du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période qui s'applique seulement aux actes, prescrits par la loi ou le règlement à peine de sanction, et qui auraient dû être accompli pendant la période juridiquement protégée mentionnée à l'article 1er.

La loi ne fait ici qu'aménager une condition qui est de nature contractuelle. En outre il ne s'agit pas d'un acte prescrit par la loi à peine de sanction : la loi ne prescrit pas l'obtention d'un prêt, elle prévoit seulement que si un prêt finance la vente, alors ce doit être une condition suspensive du contrat et un délai minimal est prévu pour la réalisation de cette condition.

Par conséquent la promesse est caduque si la condition d'obtention du prêt n'est pas obtenue au 15 avril (date visée dans la question).

Par Nouni77

Bonsoir, je reviens sur la clause suspensive correspondant à la date butoir de dépôt de PC en Mairie, si le constructeur annonce que cette date sera dépassée que pouvons nous faire ?

Par avance je vous remercie.