



Caducité compromis de vente

Par Philippon

Bonjour

J'ai signé il y a quelques mois un compromis de vente pour l'achat d'une maison avec un terrain mitoyen viabilisé dans le but de faire construire une maison pour mes enfants qui serait donc a côté de la notre

Or il s'avère aujourd'hui qu aucune construction n'est possible sur ce terrain ... Le vendeur doit il revoir le prix a la baisse si je décide tout de même d'acquérir le bien ?

Merci beaucoup

Par ESP

Bienvenue et bonjour

Il faudrait connaître les éléments du compromis, qui pourraient être mis en avant pour annuler ce dernier ou le renégocier.

Que précise-t-il sur la constructibilité ?

Par Philippon

Bonjour merci pour votre rapidité

Il précise bien sûr que c'est sous réserve de l'obtention du permis de construire néanmoins je serai intéressé par l'achat de la totalité mais pas au même prix puisque l'zngzrrain perd de sa valeur

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le vendeur du terrain non constructible peut vous accorder un rabais (si le prix était basé sur le prix du constructible), mais pourquoi le vendeur de la maison le ferait-il ?

Ou alors c'est le même vendeur pour les 2 parcelles ?

Tout est affaire de négociation sauf si la condition suspensive était explicite.

Par Philippon

Bonjour yapasdequoi de quoi

Oui c'est le même vendeur et oui le prix était basé sur le fait que le terrain soit constructible c'est très explicitement marqué sur le compromis :)

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Alors ce qui est vendu n'est pas conforme à ce qui était spécifié, vous pouvez clairement négocier un rabais ou annuler le compromis. Bon dimanche.

Par Henriri

Hello !

Philippon il faut vous en remettre précisément aux termes du compromis qui n'est certainement pas rédigé comme vous

nous l'avez indiqué (à savoir "Il précise bien sûr que c'est sous réserve de l'obtention du permis de construire").

SVP pouvez-vous nous reproduire exactement la clause en question ? Porte-t-elle sur l'éventuel achat de la 2ème parcelle ou sur les 2 parcelles ?

Si elle permet effectivement de dénoncer le compromis* vous pourrez toujours proposer (négocier) un nouveau prix pour la parcelle inconstructible ou les deux puisque la donne a changé...

* disposez-vous formellement d'un refus de permis de construire sur 2ème parcelle se révélant inconstructible alors qu'elle a été viabilisée ?

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Un compromis de vente d'un terrain à bâtir avec condition suspensive d'obtention du permis de construire est tout ce qu'il y a de plus courant.

S'il apparaîtrait que le terrain n'est pas constructible, vous pouvez produire un refus de permis de construire ce qui rompra la promesse de vente.

Vous pouvez aussi prétendre à la nullité du compromis, sans même avoir à demander un permis mais en apportant la preuve que toute construction est impossible, en raison d'une erreur sur une qualité essentielle de la chose vendue (article 1132 du code civil).

La nullité du compromis étant acquise, rien ne vous interdit de proposer un achat à des conditions différentes.

Par Philippon

Bonjour nihilscio et merci pour vos informations j'en prends bonne note
Bonne journée