



Rupture d'un contrat de construction. souhait investissement scell

Par Visiteur

Souhaitant faire un investissement scellier, j'ai signé le 18 nov un compromis de vente sous seing privé pour un terrain (compromis en 1 exemplaire et non paraphé par le vendeur= quid de la validité juridique?); dans la foulée, avons signé un contrat de construction et versé un acompte de 5% soit 7 k?; objectif: construire une maison jumelée pour la louer ds le cadre scellier. Tous les intéressés sont au courant de notre volonté de bénéficier de cette loi.

le permis a été déposé le 28 octobre 09 et nous venons de recevoir un courrier ns informant que des fouilles archéologiques devaient être faites ; le permis est donc suspendu; le temps passe et l'intérêt de défiscaliser s'éloigne.

comment faire pour sortir de cet imbroglio?

merci de vos conseils

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tous les intéressés sont au courant de notre volonté de bénéficier de cette loi.

le permis a été déposé le 28 octobre 09 et nous venons de recevoir un courrier ns informant que des fouilles archéologiques devaient être faites ; le permis est donc suspendu; le temps passe et l'intérêt de défiscaliser s'éloigne.

comment faire pour sortir de cet imbroglio?

Je comprends bien votre mécontentement mais j'ai bien peur que vous soyez dans l'obligation d'attendre. En effet, ni le vendeur, ni le promoteur ne sont responsables des décisions administratives relatives à la nécessité d'une fouille archéologique.

Cela n'est pas constitutif d'un cas de force majeure vous permettant d'obtenir la nullité des engagements conclus.

Tout ceci, sous réserve que dans le contrat de vente du terrain, le notaire n'ait pas inscrit une clause suspensive prévoyant la délivrance d'un permis de construire dans un délai X.

compromis en 1 exemplaire et non paraphé par le vendeur= quid de la validité juridique?

Le paraphe n'est pas obligatoire. Quand vous dites "un exemplaire", cela signifie que le vendeur n'en a pas eu, ou bien vous même?

Très cordialement.

Par Visiteur

Le vendeur n'a pas d'exemplaire; le compromis a été fait par lui et non, un notaire.

il y a comme clause suspensive: l'obtention du permis de construire.

merci à vous

Par Visiteur

Cher monsieur,

le vendeur n'a pas d'exemplaire; le compromis a été fait par lui et non, un notaire.

Le fait que le vendeur n'ait pas d'exemplaire est une erreur préjudiciable à ce dernier. Puisque ne possédant pas d'exemplaire, il ne peut pas contester le contenu de votre exemplaire à vous, en faisant valoir le sien. Mais ce n'est pas illégal en soi et cela ne vous est pas préjudiciable.

le vendeur n'a pas d'exemplaire; le compromis a été fait par lui et non, un notaire.

Courant, mais quel est le délai "butoir" de réalisation de la conditions suspensive? Ce délai sera t-il respecté?

Très cordialement.

Par Visiteur

Delai:2 mois soit date butoir le 18 janvier 2010

non, nous ne pourrons pas signer l'acte puisque le permis de construire ne sera pas délivré à cette date.

j'aimerais jouer là dessus et ensuite, faire un courrier au constructeur mentionnant le fait que nous n avons pas de terrain ni de permis; qu'en pensez vous?

Par Visiteur

Cher monsieur,

delai:2 mois soit date butoir le 18 janvier 2010

non, nous ne pourrons pas signer l'acte puisque le permis de construire ne sera pas délivré à cette date.

Dans ce cas, il suffira de faire constater le défaut de réalisation de la condition suspensive et la vente sera annulée purement et simplement.

j'aimerais jouer là dessus et ensuite, faire un courrier au constructeur mentionnant le fait que nous n avons pas de terrain ni de permis; qu'en pensez vous?

A voir avec le contrat conclu avec le promoteur. Ce dernier bénéficie d'un contrat indépendant de la vente du terrain. Si ce contrat contient lui aussi une clause suspensive prévoyant la formation définitive du contrat de vente du terrain, pas de soucis.

Dans le cas contraire, il faudra indemniser le constructeur.

Très cordialement.