



Achat maison sans permis de construire

Par angelik

Bonjour,
j'ai signé un compromis de vente le 18 mai 2022, pour l'achat d'une maison (transformation d'une grange en habitation). Pour le changement de destination, il n'a pas été fait de permis de construire.
Ce compromis de vente signé est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le vendeur par acte authentique d'un permis de construire à postériori purger de tout recours, afin d'obtenir une autorisation de changement de destination et une autorisation de création d'ouvertures pour régulariser la situation existante ; la signature de l'acte authentique de vente devant intervenir au plus tard le 30 juillet 2022 (prorogée de 15 jours après réception des pièces), sans pouvoir excéder le 15 août 2022.
Or au 15 août 2022, le permis de construire n'est pas obtenu. La condition suspensive n'est pas respectée.
Ce permis a été accepté le 24 août 2022 et réceptionné à l'office notarial le 9 septembre 2022.
J'ai croisé des voisins, qui m'ont indiqué que le vendeur, lorsqu'il a réalisé les travaux, n'a pas coulé de fondation.
Je n'ai pour le moment pas signé l'acte de vente, j'aimerais savoir si je peux me désister de la vente, au vu du retard de réception des documents, sans régler le dédommagement au vendeur.
Merci de votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous posé la question à votre notaire ?

La question est délicate et la réponse dépend de la rédaction précise du compromis.

Vous exprimez que la condition suspensive est réalisée, mais avec un décalage de quelques jours, et que la raison de votre rétractation serait une absence de fondation et donc n'a rien à voir avec ce qui a été convenu.

Il faut aussi se méfier des dires des voisins qui parfois ont envie de nuire au vendeur pour des raisons obscures ...

Et pourquoi l'absence de fondation serait un problème pour cette grange rénovée en habitation ? Avez-vous l'avis d'un architecte ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Sans connaître les termes exacts du compromis on ne peut vous donner de réponse précise et certaine. Généralement, lorsqu'une condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai convenu, cela ne suffit pas pour rendre le contrat caduc. Il est généralement stipulé qu'il ne l'est qu'après mise en demeure de réaliser la condition restée infructueuse.

C'est la lecture du compromis qui vous permettra de savoir si vous êtes en droit de ne pas signer l'acte authentique au motif que le compromis est caduc.

Pourquoi couler des fondations ? La grange existante en a déjà.

Par isernon

bonjour,

très souvent la date de signature de l'acte authentique n'est qu'indicative, son non respect n'entraîne pas la caducité de la promesse de vente.

le permis de construire ayant été obtenu, la condition suspensive est remplie, la vente est devenue parfaite, vous ne pouvez pas refuser de signer l'acte authentique.

salutations