Changement d'état du terrain entre compromis et acte

Par Yoyo40

Bonjour,
Nous avons signé un compromis de vente pour un terrain en Juin 2022, nous devions donc signer 3 mois après l'acte
Un des vendeurs est décédé entre la signature du compromis et l'acte donc cela a repoussé la signature de l'acte. Un autre vendeur est décédé et nous avons à ce jour toujours pas signé l'acte car la succession prends du temps
Nous avons déposé un permis de construire sur ce terrain en Février 2023
Nous avons appris que le PLU va changer et que ce terrain va repasser en agricole à partir de Janvier 2024
Que se passera t-il ? Nous avons signé un compromis pour un terrain constructible et à la signature de l'acte celui ci sera agricole hors nous avons acheté à l'époque un terrain constructible
Nous savons que le permis fige l'état du terrain mais cela nous embête de signer un acte pour un terrain agricole alors que celui ci était constructible à la signature du compromis
Ce compromis peut il devenir caduque étant donné qu'il est passé agricole entre temps ?
Merci beaucoup de vos réponses
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le permis a-t-il été accordé ?

Par Yoyo40

Bonjour,
Oui il a été accordé

Par yapasdequoi

Il a une durée de validité de 3 ans.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2082]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2082[/url]

Mais vous pouvez renoncer à l'achat si vous le souhaitez, vous devrez fort probablement indemniser le vendeur.

Par Yoyo40

Oui ça je le sais que le permis de construire a une durée de validité de 3 ans mais la n'est pas mon interrogation
Je me demandais si le fait d'avoir signer un compromis pour un terrain constructible alors qu'il sera agricole et donc non constructible à la signature de l'acte était une cause possible que le compromis devienne caduque

---
Par yapasdequoi

Avez-vous posé la question à votre notaire ?

Par Yoyo40

Non pas encore, je voulais avoir un avis divers de mon notaire justement

---
Par Yoyo40

Personne ?

Par AGeorges

Bonjour Yoyo,

Le compromis de vente est un contrat qui engage les deux parties de façon définitive SAUF si une clause prévoit le contraire. Notamment, si vous avez conditionné l'achat à l'obtention d'un PC. Vous avez eu le vôtre, il est valide trois ans, vous ne pouvez pas activer cette clause.

Il ne resterait donc que l'article 1148 du Code Civil, le cas de force majeure. L'utilisation de cet article est délicate, et il semble que la position de la jurisprudence ne soit pas vraiment convergente. Seul un avocat spécialisé pourra vous estimer l'utilité d'une action en justice.
Une consultation vous coûtera moins cher qu'une action qui ne vous mènerait à rien.

Par janus2

Bonjour,
En cas de modification substantielle de la chose vendue, un avenant au compromis doit être signé des 2 parties. Cet avenant ouvre alors un nouveau délai de rétractation de 10 jours pour l'acheteur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le compromis de vente contient probablement une date butoir qui vous permet peut-être de vous désengager si celle-ci est dépassée sans que l'acte définitif ait été signé par toutes les parties. En ce cas, il faut probablement mettre au préalable les vendeurs en demeure de signer cet acte : vérifier à la lecture du compromis ce qu'il en est.

Une modification du PLU n'intervient pas brutalement. Je doute que la procédure de modification n'ait pas été déjà annoncée à la date de signature du compromis. En ce cas vous ne pourriez pas alléguer une modification substantielle de la chose vendue ni une force majeure vous permettant de prétendre à la nullité du compromis.

Par ailleurs, la cour de cassation (arrêt du 30 janvier 2008 ; n° 06-21.145) considère que l'acheteur d'un terrain à bâtir ne bénéficie pas d'un droit de rétractation.

Par Yoyo40

Merci de vos réponses
Donc il est possible que je doive donc signer un avenant et que je puisse le rétracter pour annuler la vente
Le nouveau zonage du PLU a eu lieu en Juillet 2023 et nous avons signé notre compromis en Juin 2022
Il était prévu effectivement que le zonage de plusieurs communes soit réétudié mais nous ne savions pas du tout si le notre allait être réévalué ou pas

Pour information, j'ai regardé et nous n'avons pas de date butoir pour signer l'acte, la case est vide

---
Par Nihilscio

Donc il est possible que je doive donc signer un avenant et que je puisse le rétracter.
Non, c'est impossible.

Par Yoyo40

Je vais donc signer un acte de vente pour un terrain agricole alors que sur le compromis il est stipulé terrain à bâtir ?
C'est quand même très étrange

Par Nihilscio

Ce qui est étrange est d'avoir signé une promesse de vente pour un terrain sur lequel vous aviez le projet de construire une maison, d'avoir obtenu le permis de construire et de vouloir abandonner ce projet. Ce terrain est maintenant situé en zone agricole mais cela n'annule pas le permis de construire et votre terrain n'est pas devenu un terrain agricole du fait de la modification du PLU.

Si vous pensez que la modification du PLU est un motif de nullité de la promesse de vente, faites valoir cette nullité aux vendeurs mais vous devriez consulter un avocat au préalable. A mon avis le report aux calendes grecques de l'acte authentique serait un bien meilleur motif.

De toute façon l'idée d'un avenant est absurde. Un avenant est un contrat qui modifie un contrat initial. Personne ne peut vous obliger à modifier un contrat. Soit le contrat initial est entaché de nullité et vous faites valoir cette nullité, soit il reste valide et vous restez engagé. Mais contracter dans le but de se rétracter aussitôt après est dénué de sens, d'autant plus qu'il n'y a pas de droit de rétractation sur un terrain.

Ce qui serait à l'inverse possible, plutôt que d'attendre indéfiniment, serait de faire prononcer judiciairement que la vente est parfaite, ce qui vous permettrait de vous rendre propriétaire dès que vous en aurez payé le prix convenu.

Par AGeorges

Réponse du Ministère :

En principe, les terres agricoles ne sont pas constructibles, car elles sont protégées en raison de leur intérêt agronomique, biologique ou économique. Toutefois, des exceptions existent. Les règles varient selon la situation de votre commune.

Par Yoyo40

Si vous aviez suivi et avant de m'accuser de choses douteuses, l'acte est repoussé car il y a une succession en cours de l'un des vendeurs qui est décédé
Donc le temps passe et cela va bientôt faire 1 an que le permis est déposé et il durera 3 ans et pas 2 de plus car plus constructible
Donc bien sûr que je j'aurais voulu signer avant mais à cause de la succession je ne peux toujours pas et en plus maintenant le terrain n'est plus constructible

---
Par Nihilscio

En principe, les terres agricoles ne sont pas constructibles, car elles sont protégées en raison de leur intérêt agronomique, biologique ou économique. Toutefois, des exceptions existent. Les règles varient selon la situation de votre commune.
Ce n'est pas le problème.
D'abord, le terrain en question n'est pas une terre agricole. Ensuite, il a été délivré un permis de construire conformément aux règles d'urbanisme en vigueur à la date de la demande et c'est tout ce qui compte.

Par Yoyo40

Au 1er Janvier 2024 il sera agricole et je n'aurais toujours pas signé d'ici là (mon notaire m'a informé)

Par Nihilscio

Non. Votre terrain ne sera pas agricole. Il sera situé en zone agricole avec un permis de construire restant valable pour encore deux ans ce qui vous laisse le temps d'obtenir un titre authentique, amiable ou judiciaire.
Consultez un avocat.

Par AGeorges

Ce n'est pas le problème.

Comme d'habitude, vous n'avez pas compris le sens de mon intervention. Le seul but était d'indiquer qu'il n'y a pas lieu

d'assimiler la notion d'agricole avec celle d'inconstructible, comme Yoyo semble le faire.

Et ce, avec un texte du gouvernement.

En France, il y a beaucoup d'habitations dans des zones agricoles et ce ne sont pas que des "hangars à betteraves".

Par Nihilscio

Il y a bien lieu d'assimiler le passage en zone agricole avec impossibilité d'obtenir un permis de construire une maison individuelle qui ne soit pas nécessaire à une exploitation agricole. Mais n'envisager que cet aspect est mal poser le problème.

Le problème est de surmonter l'obstacle élevé par le décès de deux membres de l'indivision propriétaire. Il y a des solutions à étudier avec l'aide d'un avocat : acte authentique obtenu par jugement, administration judiciaire de la succession, voire commencement de la construction sans attendre l'acte authentique.