



Engagement vendeur promesse achat signée devant notaire

Par hamsterdame

Bonjour à tous,

nous sommes en cours d'achat d'un bien immobilier issu d'une division parcellaire. Nous achetons une maison sur un terrain et l'autre parcelle est un terrain à construire. La division a été actée, acceptée par la mairie, nous sommes dans le délai de recours des tiers. Nous avons signé une promesse d'achat chez le notaire en Mai avec les vendeurs, il nous a été expliqué que dans cette situation ne pouvait être signée une promesse de vente.

Nous avons eu connaissance récemment qu'un nouveau PLU avait été approuvé il y a quelques jours et il se pourrait que cela compromette la constructibilité du terrain derrière.

Nous nous demandons si les vendeurs peuvent se rétracter ou s'ils sont engagés.

Vous remerciant par avance pour votre aide

Par ESP

Bonjour

En quoi la constructibilité du terrain "derrière" remettrait-elle en cause votre achat ?

Par hamsterdame

Bonjour,

merci pour votre réponse. Le terrain constructible appartient aux mêmes propriétaires et n'est pas encore vendu. La division parcellaire a été effectuée afin d'augmenter le profit lors de la vente. S'il devient impossible de construire sur le terrain, sa valeur en sera grandement affectée, et il serait sans doute plus intéressant de ne vendre qu'un seul lot au lieu de deux pour les propriétaires.

Par ESP

"Pourrait compromettre"

Vous ne parlez que de possibilités alors que vous avez en main une promesse d'achat signée par les vendeurs.

Juridiquement, ils ne peuvent donc revenir en arrière, sauf clause incluse dans le document et le permettant.

On dit que la vente est « parfaite » au sens de l'article 1583 du code civil.

Par hamsterdame

merci pour cette réponse.

Pour l'instant je n'ai pas encore de certitudes, le PLU n'est pas encore disponible publiquement. J'ai pu entrer en contact avec une personne travaillant à l'urbanisme et après explication de la situation, elle m'a indiqué qu'avec ce nouveau PLU les conditions d'implantation de la nouvelle construction ne rendraient pas possible de construction. Nous attendons d'avoir accès au document pour confirmation.

La promesse d'achat ne semble pas comporter de clause de rétractation, il y a simplement un paragraphe "durée de la promesse" qui expire dans quelques temps. Les vendeurs doivent notifier de leur acceptation au plus tard à cette date. Je pensais qu'en signant cette promesse d'achat, en même temps que nous cela valait acceptation. Confirmez-vous cela?

Pour mon information, quelle est la différence juridique entre une promesse de vente et une promesse d'achat en tant

qu'avant-contrat?

Encore merci pour votre aide

Par ESP

Je ne comprends pas bien...

Ont-ils signé ou décalé" leur acceptation à une date prochaine ???

Y-a-t-il une clause conditionnant votre achat à la réalisation d'une construction sur la nouvelle parcelle ??

Par hamsterdame

Ils ont signé cette promesse d'achat le même jour que nous chez le notaire. Il y a juste un paragraphe qui porte à confusion de mon point de vue de profane, celui de la "durée de la promesse" qui dit que la promesse expire dans quelques semaines et qu'en conséquence le bénéficiaire de la promesse d'achat doit faire connaître son acceptation au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire. Seulement, je pensais que la signature du vendeur sur ce document valait acceptation.

Il n'y a pas de clause conditionnant notre achat à la réalisation d'une construction sur la nouvelle parcelle. La clause suspensive était liée à l'obtention du certificat de non opposition à la déclaration préalable permettant la division du terrain en 2 lots à usage d'habitation. Le certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux émanant de tiers ou de décision de retrait de la part de l'administration. Ce certificat a bien été obtenu de la mairie au mois de Mai, nous sommes actuellement à cheval entre le recours des tiers et l'administration.

J'espère que c'est plus clair, encore merci pour votre aide

Par ESP

""Le bénéficiaire de la promesse d'achat doit faire connaître son acceptation au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire""

Si vous tenez à acheter, de votre côté, une seule chose à faire...

Par hamsterdame

Pardon j'ai peur de ne pas comprendre. En tant que promettant, je ne vois pas ce que j'ai à faire. Pouvez-vous m'éclairer svp?