Signature anticipée promesse d'achat

Par Olidel

Bonjour à tous,
Mon mari et moi sommes intéressés par une maison qui est en vente depuis déjà un an. Nous avons visité le bien à plusieurs reprises sachant que cette maison est située sur deux parcelles distinctes : une construite celle avec la maison une deuxième non construite. La maison est entièrement à rénover car vétuste pas de chauffage depuis plusieurs années humide etcaetera. Nous serions intéressés par la totalité sachant que le permis de construire a été refusé à deux reprises au promoteur car le bien est situé au bout d'un chemin à angle droit et que pour des raisons de sécurité l'urbanisme a refusé la construction d'une maison supplémentaire.
Aujourd'hui le promoteur nous dit qu'il aurait finalement obtenu un "accord verbal" de l'urbanisme que son projet déposé il y a déjà 2 mois serait toujours à l'étude et aujourd'hui il nous affirme que la deuxième parcelle a été plus ou moins vreservee, c'est-à-dire que des gens sont intéressés et qu'ils ont réservé la parcelle. Il me demande de signer une promesse d'achat pour la maison et l'autre parcelle à un prix largement supérieur à celui que nous avions convenu ce qui nous reviendrait avec les travaux de rénovation de la maison beaucoup trop cher. Ma question est : est-ce que le promoteur ne se servirait pas de cette promesse d'achat qu'il veut que nous signions pour faire accélérer l'accord de l'urbanisme en disant que finalement nous ne serions pas gênés par le fait qu'une seconde maison soit construite malgré les difficultés techniques et les interdictions précédentes de l'urbanisme ? Qu'en pensez-vous ?J'espère avoir été assez claire.. je sais que c'est un peu compliqué mais bon ce promoteur nous mène en bateau depuis déjà presque un an nous ne voudrions pas que cette promesse d'achat soit juste un prétexte pour obtenir un accord. Je précise que vous avions fait une offre globale pour la maison et les deux terrains qu'il a jugé trop basse et que cela dure depuis de nombreux mois. Il n'a pas eu d'autres visites que la.notre car personne n'est intéressé par la maison à rénover on dirait qu'il veut ese débarrasser du dossier
Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour
Qu'entendez vous par promesse d'achat anticipé ?
Avez-vous consulté VOTRE notaire ?
Le vendeur profite de votre intérêt pour augmenter le prix... c'est classique.

Si vous cédez faites bien attention aux conditions suspensives.

Vous pouvez déposer une demande à l'urbanisme avant de signer quoi que ce soit... juste pour voir s'il vous balade ou pas.

Par Olidel

Bonjour yapasdequoi
Alors nous avons rdv avec le promoteur la semaine prochaine pour voir "les plans" et non je n'ai pas encore consulté mon notaire étant donné qu'effectivement nous pensons que le promoteur nous balade...un coup ils vendent le terrain sans la maison un coup c'est les deux un coup ils n'ont pas les autorisations un coup ils les ont peu être .. ce qui est sûr c'est qu'ils n'ont pas eu de visites en dehors de la notre ... Quant à la promesses d'achat c'est le terme que le promoteur a employé en nous disant que s'il obtenait le permis on signerait fin d'année.. c'est pour cela que j'utilise le terme promesse d'achat anticipée car nous pensons qu'il veut profiter de nous pour faire avancer son dossier .Merci pour vos conseils en tout cas

---
Par Isadore

Bonjour,

Dans un tel cas, c'est très simple : ne signez rien, ne prenez aucun engagement sans avoir réfléchi et obtenu l'aval du

notaire. Mieux vaut renoncer à l'achat que s'engager sans pouvoir y faire face.

Si le promoteur est aussi insistant, c'est peut-être que vous êtes les meilleurs (ou les seuls) clients qu'il a sous la main.

Demandez au promoteur de vous envoyer ce projet de "promesse d'achat anticipée" afin de pouvoir y réfléchir, et surtout la montrer à votre notaire.

Par Olidel

Bonjour isadore
Je pense que je vais suivre vos conseils qui sont très judicieux et je vous en remercie beaucoup
Tres bonne journée

Par Olidel

Bonjour
Je reviens vers vous ... L'urbanisme n aaucune trace d'une quelconque demande de la part du promoteur.... Je suis perplexe.. quel serait son intérêt de me faire signer un engagement dachat si il n'a pas d'autorisation ? A moins que ce ne soit pour un prêt mais la encore sans autorisation ???
Bonne journée

Par yapasdequoi

Alors faites la demande vous-mêmes à l'urbanisme. Vous serez fixé !
Et surtout prenez conseil auprès de VOTRE propre notaire.

Par AGeorges

Bonsoir Olidel,

Pour moi, la question que vous devez-vous poser est :
"Que vient faire ce promoteur dans cette vente ?"

Eh bien, ce qui est le plus probable est que ce promoteur est en contact avec le vrai propriétaire et qu'il s'est plus ou moins engagé à "trouver" un acheteur. Il a imaginé quelques démarches qui pourraient convaincre un potentiel acheteur.
Mais n'étant pas propriétaire, il ne peut pas déposer de permis de construire !
Si vous signez quelque chose, il commencera à développer ses plans sans aucune garantie que ses projets aboutissent. Il sera probablement en position avantageuse par rapport au vrai propriétaire et pourra sans doute procéder à l'achat (à un tarif bien bas) car il a trouvé des "pigeons".

A votre place, je partirais en courant.

Le minimum à faire serait de trouver le VRAI propriétaire et de discuter avec lui. Mais il est difficile de savoir si un contrat a été établi entre lui et le promoteur.

Mon scénario est peut-être un peu noir, mais ce que vous dites tendrait à le rendre vraisemblable.

Par Olidel

Bonjour à tous
Merci pour vos réponses. Le promoteur a effectivement signé un "accord" avec le propriétaire mais a commercialisé les parcelles sans savoir si il pourrait construire ou pas aménager ou pas bref..... Et votre réponse semble corroborer mes doutes a savoir que cette signature lui faciliterait la vie pour obtenir un accord.
Merci encore pour vos réponses
Bonne journée