



Récupérer l'acompte versé au compromis ???

Par Guillaume 2022

Bonjour,

Nous avons signé il y a 2 ans un compromis de vente pour l'achat d'un terrain agricole.

Nous voulions acheter ce terrain pour lancer une activité professionnelle de pension pour chevaux.

Le terrain étant en zone inondable, nous avons bien expliqué à la vendeuse notre projet et vu qu'elle aussi était propriétaire de chevaux, nous lui avons demandé si le terrain était inondé l'hiver. Elle nous a certifié que le terrain n'était jamais inondé.

Nous signons donc le compromis en octobre 2020 et nous versons un acompte de 2400?.

Début novembre, aux premières pluies, nous partons revoir notre futur terrain et là, surprise! Le terrain est devenu un lac de 10 hectares avec 20 cm d'eau partout!

Grosse panique. Le terrain est complètement impropre à l'usage qu'on veut en faire. On appelle la vendeuse qui nous avoue que cela serait en effet une bonne idée de remblayer le terrain!!! ...qui en plus est en zone naturelle donc les remblais sont interdits.

On continue à mener notre enquête ...

Le terrain se trouve également pas très loin d'une usine de traitement des eaux usées. Et quand l'eau monte et que le terrain est inondé, il s'avère que certaines microparticules de la station d'épuration sont 'déversés' dans le terrain. On apprend que l'hiver d'avant, les chevaux de la vendeuse avaient été évacués d'urgence pour de gros soucis de santé... Car les chevaux étaient dans l'eau continuellement et qu'en plus ils ingéraient ces fameuses microparticules.

Au vu des évènements, nous contactons notre notaire pour casser la vente. Mais pour nous, il est hors de question d'abandonner nos 2400? car il y a vice caché. Nous ne cessons pas pendant quelques semaines. Puis notre notaire nous propose de faire une offre pour qu'on puisse 'aller de l'avant' car cette histoire nous démoralise. Début janvier 2021, nous appelons le vendeur pour lui proposer qu'il garde 1500? et que nous retrouvions 900?. Il nous dit qu'il va réfléchir. Depuis janvier 2021, nous n'avons eu aucune nouvelle de sa part. Notre notaire nous dit de ne plus le contacter et dit qu'il va lui même refaire la proposition au notaire du vendeur. Puis plus aucune nouvelle... Ni de notre notaire, ni du notaire du vendeur. Au bout de plusieurs mois, notre notaire finit par nous envoyer balader en nous disant de prendre un avocat.

Nous n'avons pas les moyens de prendre un avocat donc les mois passent ... Jusqu'à novembre 2022.

La semaine dernière, en regardant les annonces sur le bon coin, je me rends compte que le terrain est remis en vente. Le terrain d'origine de 10 hectares est mis en vente en 3 parcelles de 3 hectares et quelques... Le prix a triplé. Et sur l'annonce, il est écrit que le terrain est idéal pour une activité professionnelle agricole ou pour faire pâturer des chevaux!!! Je saute au plafond !

Donc voici ma question: si le vendeur remet en vente le terrain ...pour lequel nous avons signé un compromis il y a 2 ans, comment pouvons nous être encore lié à ce compromis ? La remise en vente du terrain nous libère t-elle du compromis ? Cela veut il dire que nous pouvons enfin réclamer nos 2400?? Si le terrain est vendu, allons nous récupérer obligatoirement notre acompte (même si je soupçonne le vendeur d'avoir changé de notaire entre temps ...)? Comment procéder pour récupérer notre argent ?

Je vous remercie infiniment pour votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Au bout de plusieurs mois, notre notaire finit par nous envoyer balader en nous disant de prendre un avocat.
Ben oui, à chacun son métier.

Nous n'avons pas les moyens de prendre un avocat donc les mois passent
Vu la modicité de la somme en jeu vous n'avez pas besoin d'avocat. Il est d'ailleurs encore temps d'agir en justice pour réclamer le remboursement de l'acompte.

Même si le compromis n'a pas été formellement annulé, vous ne pouvez prétendre être encore lié. Il faut être cohérent : soit vous voulez acheter et vous exigez du propriétaire qu'il vous vende au prix que vous aviez convenu, soit vous refusez d'acheter ce qui donne droit au propriétaire de vendre à un autre.

Vous êtes parfaitement en droit de réclamer vos 2 400 €. Le terrain se révélant impropre à l'usage auquel vous le destiniez, ce dont le vendeur était parfaitement informé, la vente était nulle du fait d'un vice du consentement. Cela vous donne droit au retour à la situation antérieure, donc au recouvrement de l'acompte versé.

Par yapasdequoi

Bonjour
Pour récupérer cette somme en justice, les frais d'avocat et de procédure vont probablement l'engloutir.
Il aurait été judicieux de vérifier l'ERNT avant de signer le compromis puisque le statut de zone inondable est public.

Par Guillaume 2022

@Nihilscio: Merci pour votre réponse.
Du coup, comment devons-nous procéder pour récupérer notre acompte versé ?
Devons-nous faire une lettre recommandée au notaire du vendeur ?
Merci encore.

Par Guillaume 2022

@yapasdequoi: comme énoncé dans mon message, oui, nous savions que le terrain était une zone inondable.
Mais il y a une différence entre un terrain inondé une fois tous les 5 ans et un terrain inondé 5 mois par an, tous les ans...

Par Nihilscio

Il n'est pas besoin de recourir à un avocat pour réclamer une somme de 2 400 €.
Le juge des contentieux de la protection peut être saisi sans avocat.

La procédure est simple et très peu coûteuse.

1. Mise en demeure du vendeur par courrier recommandé avec accusé de réception de restituer la somme demandée dans un délai à préciser (une quinzaine de jours).
2. Inviter le vendeur par courrier recommandé à une conciliation avec un conciliateur de justice : se renseigner auprès du tribunal judiciaire.
3. Faire délivrer une assignation par un commissaire de justice.

Vous aurez besoin de produire les pièces suivantes :

- le compromis de vente,
- la preuve du versement de l'acompte ou dépôt de garantie (à vérifier la nature exacte de la somme à la lecture du compromis)
- la preuve que le terrain est impropre à ce à quoi vous le destiniez.
- la preuve que l'annonce diffusée était trompeuse sinon mensongère.

Il faudra prouver que le terrain est fréquemment inondé, plusieurs fois par an et non seulement une seule fois sur plusieurs années.

Les justifications juridiques de la demande sont :

- article 1128 du code civil : le contrat n'est valide qu'à la condition du consentement des parties.

- article 1130 : l'erreur ou le dol sont un vice du consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

- article 1132 : L'erreur de droit ou de fait, à moins qu'elle ne soit inexcusable, est une cause de nullité du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Si le dol n'est pas certain, vous pouvez vous contenter de l'erreur.

- article 1137 : Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

- article 1178 : Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. Le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé, ce qui implique le remboursement de l'acompte ou la restitution du dépôt de garantie.

Par Guillaume 2022

Merci beaucoup pour votre réponse !