



Compromis signé permis refusé

Par Laure6076

Bonjour...nous sommes...en licitation.(indivision)..nous avons signé un compromis pour deux maisons...sur le compromis il est mentionné..qu un permis a été demandé fin octobre.. pour une régularisation..car les travaux ont été fait..sans permis...nous devons signer le 6 mais nous venons d apprendre que le permis a été refusé....nous demandons donc l'annulation de la vente ...le notaire..me dit impossible....

Quelqu un peut il me répondre...

Merci. Cdtl

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous êtes vendeur (?) de 2 maisons comportant des constructions irrégulières. Vous ne pouvez pas vous rétracter d'un compromis qui vous engage. Seul l'acquéreur le pourrait si ce permis refusé était indiqué comme condition suspensive.

Pour quelle raison voulez vous vous "annuler la vente" ? en quoi ce permis refusé impacte-t-il le compromis signé ?

Par Laure6076

Re bonjour...je me suis mal expliquée....nous sommes acheteurs.....

Par yapasdequoi

OK.
Comme acquéreurs vous pouvez vous rétracter uniquement dans 2 cas :
- dans les 10 jours après la signature du compromis sans justification
- si une condition suspensive notée au compromis n'est pas réalisée.
Dans tous les autres cas, vous pouvez toujours renoncer à cette acquisition, mais il faudra payer l'indemnité au vendeur, en général 10% du prix, selon la clause "pénale" du compromis.

Je ne vois pas pourquoi le notaire dit que c'est "impossible" : car ce serait plus exact de répondre "possible mais coûteux".

Par Laure6076

Nous avons acheté deux petites maisons individuelles....pour du locatif....

Dans le compromis il est mentionné....que le permis a été demandé le 22octobre... pour régularisation

Nous venons d apprendre que le permis... a été refusé..pour la deuxième maison

Concernant la première maison...

Dans le descriptif...il est mentionné qu un atelier et bâtiment...est accolé a la première maison....faux !!!!pas de bâtiment...ni d atelier..pour moi ...ça été remplacés par une cuisine..ou pièce !!!!

Il est également mentionné que la taxe foncière est de 527euros.....mais....la deuxième maison n'étant pas déclaré....la

taxe va être multiplié par deux

Beaucoup de faux....

Le notaire nous dit que l'on est obligé d'acheter...

Étant sur la région... nouvellement installé...nous avons pris ce notaire. Regrets....

C'est l'agence notariale...qui nous a fait visiter le bien.

J'ai eu des contacts SMS ...où il n'a rien dit concernant. Tout ces problèmes..... ..

Par yapasdequoi

Mauvaise idée de prendre le même notaire que les vendeurs.

Vous avez signé en connaissance de cause (risque sur les permis) et sans ajouter de condition suspensive (= prévoir qu'en cas de refus le compromis serait annulé)

Consultez un avocat avec le texte de votre compromis. Mais vous devrez fort probablement payer 10% de pénalité si vous persistez à renoncer.

Par Laure6076

Concernant le permis il s'agit d'un permis..d'aménagement...je suppose qu'à l'origine...c'était un bâtiment.... création des travaux 2015

Merci..aux personnes...qui me répondent....

Par yapasdequoi

L'absence de permis ne vous empêche pas de louer.

En plus il y a prescription, donc pas de risque de démolition à craindre. Il n'y a que les extensions ou modifications qu'il faudra éviter.

Si ces permis étaient si importants pour vous, pourquoi n'avez-vous pas ajouté une condition suspensive au compromis ?

Par Laure6076

J'ai fait confiance au notaire de CHINON...et surtout au service immobilier du notaire....très grosse ""betises ""pour pas dire un autre mot

A priori vous connaissez. Le droit immobilier....il est mentionné un certain montant Pour la taxe foncière..527 euros.....donc il est un faux. .

Le jour où nous avons signé...fait confiance à Mr B...(très gros problèmes... familiaux...nous avons fait juste l'aller retour haute Normandie..chinon...)..

À la signature du compromis..on apprend également que dans la vente..il y a un pré...non contigu...aux maisons....et qu'il est cultivé...sans bail sans rien ...

Je me répète.....mais nous étions ...le jour de la signature....dans un contexte familial....alarmant...

Merci...

Par yapasdequoi

Quand on n'est pas serein, on ne signe rien dans la précipitation.

Ensuite quand c'est signé, il faut assumer.

Il n'est jamais recommandé de prendre le même notaire que le vendeur ou que l'agence (qui est ici la même personne)

La taxe foncière n'est pas un faux document, elle a été établie sur des bases non déclarées, c'est très différent.

Découvrant ce pré (?) vous pouviez vous rétracter.

Je répète et vous copie le texte de loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667917]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667917[/url]

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

Vous pouvez annuler cet achat en abandonnant 10% du prix. C'est votre décision.

Sinon CONSULTEZ UN AVOCAT (bis).