



Clause suspensive obtention permis mais dépôt de permis non confo

Par cocorico75

Bonjour à toutes et tous.
D'avance merci de votre aide.

Nous avons vendu un terrain a batir , avec une clause d'obtention de permis.

Le constructeur a déjà déposé le permis avec un mosi de retard.

Puis a reçu une demande de pièces complémentaires , il a répondu a coté et pour finir le permis a donc été refusé. Les acquereus demande donc maintenant l'annualtion de la vente.

Refus car la communauté de commune demande 5M de toutes limites pour le puit d'infiltration des eaux pluviales alors que lui l'indiquait a 4M (il ne voulaait pas réduire la taille de la constrction). Tout cela a pris environ 1 an.

Ma question :

Pour qu'une clause d'obtention de permis soit valable , ne faut il pas que le déclarant dépose un permis en tout points conforme au plu et aux règles d'assainissement ? Je souhaiterais conserver les 10% pour mauvaise foi. Mon notaire ne sais pas sur quel pied danser ...

Merci a vous

Par Al Bundy

Bonjour,

Sans précisions de cette clause, ou l'existence d'une clause autre, je ne vois pas pourquoi elle serait inopérente.

Tout cela a pris environ 1 an.

Là je m'interroge. S'agit-il du délai d'instruction en mairie de la demande de permis ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit de déterminer si, comme prévu à l'article 1304-3 du code civil, la condition suspensive est réputée accomplie. Elle est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

L'acheteur ayant déposé un permis de construire pour un projet qui n'est pas compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur et n'ayant pas modifié son projet afin d'obtenir son permis, vous pouvez légitimement le soupçonner d'avoir empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

Si c'est bien le cas, comme il refuse d'exécuter ses obligations nées du contrat, vous pouvez exiger l'application de la clause pénale si une telle clause est stipulée dans le contrat. A défaut de clause pénale vous pouvez exiger des dommages et intérêts qui dépendront de l'appréciation du juge le cas échéant.

Vous aurez probablement besoin d'un avocat.

Par cocorico75

Bonjour et merci de votre aide.

C'est un clause classique d'obtention de permis de construire.

Pour vous, même si l'acquéreur dépose un permis totalement en dehors du PLU, et a donc sont permis refusé, je ne peux pas invoquer le fait qu'il ont fait expres d'obtenir un refus pour ne plus s'engager dans la vente. (J'imagine qu'ils

ont changé d'avis ou qu'ils ont trouvé mieux)

Concernant le délai d'un an , le constructeur a mis 2 mois et demi au lieu d'un mois pour déposer le permis (on avait fait un avenant), puis ils ont eu un avis défavorable concernant la gestion des eaux pluviales, ils ont modifié , ca n'allait toujours pas , ils ont donc eu un deuxième avis défavorable mais non plus rien fait ensuite et la mairie a donc refusé le permis.

Par cocorico75

merci
Nihilscio
Je vais vérifier si il y a une clause pénale.
La suite est donc la justice, avec ses délais :-(
Avez vous une idée de la moyenne du temps imparti pour cette procédure ? (car j'imagine que je ne peux pas vendre ce terrain pendant la procédure)
Merci