



Vente de terrain à un promoteur

Par credo

Bonjour, j'aimerais vous solliciter car mes parents ont voulu vendre leur terrain à un promoteur qui désire y construire 3 logements.

L'acquéreur a d'abord fait une demande d'un premier permis de construire pour 3 logements sur la même parcelle en mars 2020. On ne sait pas s'il l'a obtenu. Dans le compromis, il est indiqué qu'il aurait dû l'avoir avant le 9 août 2020. D'après le compromis en l'absence de réponse de l'administration, le permis est acquis. Après cette date, l'acquéreur a demandé à mes parents d'étendre le délai parce qu'il avait un autre projet.

L'acquéreur a fait une deuxième demande avec parcellisation pour construire 3 maisons, chacune sur leur propre parcelle, chose qu'il a obtenue en mars 2021. Cette demande de nouveau permis a sans doute été motivée après qu'il ait consulté le PLU qui l'autorise à scinder le terrain en 3 parcelles.

Cependant, dans le compromis, c'est marqué : "il est indiqué en tant que de besoin à l'ACQUEREUR qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible". On ne comprend pas précisément le sens de cette phrase et si elle rentre en conflit avec ce que dit le PLU.

Est-ce que ça veut dire que ce nouveau permis rend caduque le compromis ? A-t-on le droit de refaire une demande comme il l'a fait ?

De plus, l'acquéreur a tardé à faire constater par huissier la pose des panneaux, bien au-delà de ce qui est indiqué dans le compromis.

Je vous remercie d'avance.

Par ESP

Bonjour

La vente est conditionnée à la réalisation du projet décrit dans la promesse de vente.

Si la clause est bien rédigée, il y a non (respect du projet décrit, donc normalement, il doit vous proposer un avenant (courant chez les promoteurs)

Mais pour une dénonciation, mieux vaut être assisté de votre avocat.

Par credo

Merci beaucoup

Par ESP

Tant que ce que je fais vous est utile, c'est bien !

Par credo

Je me permets de poser une autre question vis à vis du permis de construire :

Dans le compromis, il y a ce paragraphe :

"Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le

chantier sans délai, et à justifier du tout auprès, du VENDEUR, étant précisé, que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR devra en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier et affichage à deux reprise : dans les 5 jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les 5 jours suivant l'expiration du délai de recours de tiers."

L'acquéreur a dans les faits mis plus d'un mois à faire constater par huissier la mise en place du panneau. Est-ce que ça peut être un motif pour invalider le compromis ? Merci.

Par Al Bundy

Bonjour,

La question principale à se poser : voulez-vous que ce promoteur acquiert le terrain ou bien préférez-vous changer de professionnel ?

Sur le principe, la condition suspensive protège l'acquéreur, donc s'il souhaite s'engager tout de même c'est lui qui prend le risque.

Par credo

Je pense que mes parents commencent à se lasser par cet acquéreur qui ne fait que gagner du temps. C'est pourquoi ils essaient de comprendre le mieux possible leur droits et recours.