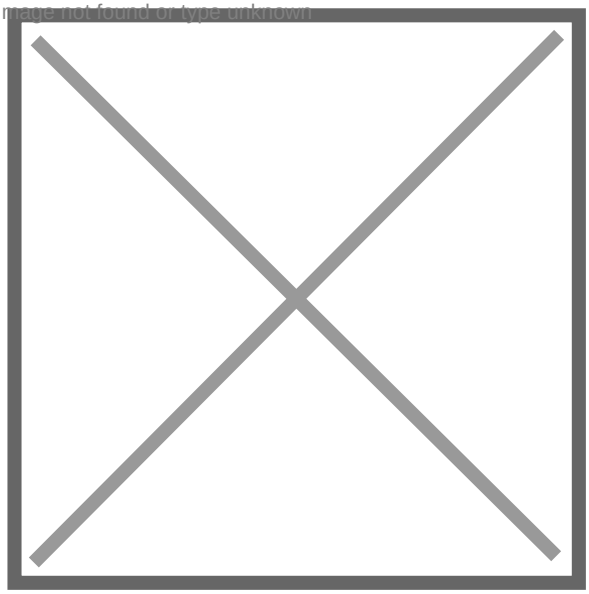
Image not found or type unknown



Promesse de vente et condition suspensive

Par **sabaska**, le **02/09/2011** à **11:29**

Bonjour
Je dois demain signer une promesse de vente d'une maison avec terrain avec un promoteur. Celui-ci doit effecuer ensuite une opération du type (division terrain- vente maison-vente terrain à un constructeur de maisons individuelles.
Lors de nos premières négociations celui désirait signer une promesse de vente avec 1 condition suspensive qui était l'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel.Ne voulant pas immobiliser le bien refus de ma part.

Depuis celui-ci a obtenu ce certification et me propose la signature d'une promesse de vente avec :
- pour condition suspensive unique l'obtention d'une déclaration préalable de division de terrain
- Un dédommagement de 2000 E si non obtention pour immobilisation de la maison à la vente

Pourriez vous m'indiquer svp ?:
- le délai d'obtention de cette déclaration pour inclure un délai dans la promesse de vente
- Si le notaire peut valider un acte de vente avec seulement l'accord effectif ou tacite de la mairie pour la déclaration (1 mois..)
- Si cette opération vous paraît réalisable

Merci d'avance

Par **edith1034**, le **02/09/2011** à **14:45**

le promoteur semble dans une situation où il attend les promesses d'achat pour obtenir ses crédits

impossible d''évaluer les délais sans connaitre la situation exacte du promoteur

il y a donc clause suspensive à demander

pour tout savoir sur le compromis de vente et le compromis d'immeuble à construite ou à partager

http://www.fbls.net/modelevente.htm

Par **Pika_109**, le **03/09/2011** à **15:56**

Bonjour,

Je ne sais pas grand chose sur les compromis, mais je peux vous renseigner sur la déclaration préalable (DP). Lorsque vous déposez un dossier de DP en mairie, cette derniere a 1 mois pour instruire le dossier. Si elle ne répond pas dans ce délai, la non-opposition à la déclaration préalable de diviser est tacite. Ca veut dire que la mairie ne voit pas de raison à la division du terrain. certaines mairies répondent vite, avant le délai d'1 mois, d'autres ne se donnent pas la peine de répondre en cas de non-opposition. quoi qu'il en soit, il est quand meme préférable d'obtenir la décision de non-opposition en le demandant à la mairie si vous ne l'avez pas reçu au bout d'un mois.

Une fois que cela est obtenu, il faut afficher la non-opposition sur le terrain et il y a un délai de recours des tiers de 2 mois à partir de l'affichage, au cours duquel n'importe qui peut attaquer la DP (un peu comme un permis de construire), vous avez donc intérêt à attendre la fin de ce recours. De toute façon, d'expérience, les notaires attendent la fin du recours pour passer l'acte définitif de vente, afin de protéger l'acquéreur.
A cela, il faut savoir si les plans du géomètre ont déja été établis avant le dépôt de la DP, en quel cas il faut compter entre 2 semaines et un mois en plus.

En définitive compter au moins 3 mois, au moins 4 mois si le géomètre doit intervenir pour déposer la DP.

Le certificat d'urbanisme garantit de la constructibilité du terrain que vis à vis de la mairie, mais pas auprès des autres organismes (DDE par exemple). La DP est une vraie garantie bien meilleure pour l'acquéreur.

De tous les compromis que j'ai vu qui correspondent à votre cas, la clause concernant la DP est systématique. Et un compromis de vente, c'est déja presque un acte définitif. Quand on vend à un particulier, on rajoute dans le compromis une clause pour l'obtention du pret bancaire par l'acquéreur. donc il me semble que le promteur est réglo

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés