



## Annuler achat terrain succession non terminée

Par **MONAA**, le **25/10/2017** à **15:36**

Bonjour,

J'ai signé en agence immobilière un compromis pour l'achat d'un terrain avec CU positif, sans clause d'obtention de prêt (j'avais un apport pour le terrain). L'agent n'a pas inséré de clause d'obtention de permis de construire, à la grande surprise de mon notaire et celui du vendeur (je pensais que c'était le notaire qui l'ajoutera), le délai pour clôturer la vente était fixé à un mois après le jour de la signature du compromis. Là encore les 2 notaires étaient très surpris. Pendant plusieurs mois aucune nouvelle de l'agence, sur les conseils de mon notaire j'ai fait une demande de permis de construire (paiement architecte + frais études de terrain...) d'abord refusée puis une seconde acceptée. J'arrive à la fin du délai d'affichage (et je pensais donc que tout allait rentrer dans l'ordre). Mais non, mon notaire m'annonce que du côté vendeur, le terrain est un héritage et que la succession n'est pas terminée.

Suite à tous ces déboires et la mauvaise foi flagrante de l'agence, je souhaite faire annuler la vente car j'estime que l'agence n'a pas respecté son devoir de conseil et d'information ? Est ce possible ? Puis je récupérer les frais engagé (dépôt de garantie de plus de 10 %, frais d'architecte et d'étude...). De plus je risque de ne plus avoir le droit au prêt a taux zéro donc mon projet tomberait à l'eau et je devrais revendre le terrain. J'ai déjà envoyé une LR/AR a l'agence qui nie tout en bloc et me prend de haut... Que faire ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **26/10/2017** à **08:05**

Bonjour,

Même si la succession n'est pas clôturée, je suppose que, dans la mesure où tous les héritiers ont signé le compromis, la vente du terrain doit pouvoir se faire mais si 1 seul héritier refuse cette vente ou ne répond pas, la vente ne peut pas avoir lieu. De ce fait, n'étant pas devenu propriétaire du terrain vous ne pouvez pas le revendre. Par contre, il est du devoir du notaire des vendeurs, de convoquer, par LR ou par remise en main d'un huissier, à chaque propriétaire, une convocation pour la vente en son étude. Si cette vente ne peut avoir lieu (absence ou refus d'un héritier) le notaire doit établir un constat de carence et annuler le compromis. Ce faisant, le dépôt de garantie que vous avez versé doit vous être restitué majoré des pénalités prévues au contrat et vous pourrez aussi demander des dommages-intérêts. Votre notaire personnel devrait pouvoir vous aider dans ce sens.

Par **amajuris**, le **26/10/2017** à **09:44**

bonjour,

la responsabilité de cette situation incombe d'abord aux propriétaires du bien qui ne devait pas mettre en vente un terrain s'ils ne pouvaient pas le vendre immédiatement.

c'est à l'acquéreur de faire mentionner les conditions suspensives ou résolutoires dans le "compromis".

donc au lieu de chercher la seule responsabilité de l'agence, je vous conseille de vous retourner contre les vendeurs qui en fait ne peuvent pas vendre dans le délai mentionné dans votre compromis.

salutations

Par **morobar**, le **26/10/2017** à **10:11**

Bonjour,

Il n'en demeure pas moins vrai que l'agence a commis erreur sur erreur:

\* en omettant de vérifier la qualité des vendeurs à vendre, donc sans vérifier l'origine de propriété

\* en indiquant un délai d'un mois pour la réitération de l'acte alors que la collectivité dispose d'un délai de 2 mois pour préempter la vente.

Mais effectivement les conditions suspensives sont à indiquer par l'acheteur, et la condition liée à l'obtention du permis de construire est loin d'être systématique et même plutôt rare, car source de controverses (condition souvent potestative)