



Casser une vente de terrain à bâtir

Par **benjalene**, le **22/06/2013** à **15:41**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une parcelle de terrain à bâtir que nous souhaitons vendre. Un compromis de vente a été signé le 14/06/2012 avec en condition suspensive : "sous réserve de l'obtention du permis de construire dans un délais de 6 mois à compter de la signature du compromis de vente".

Malgré de nombreuses relances, les futurs acquéreurs n'ont obtenu celui-ci qu'en avril 2013 car leur permis n'a été déposé qu'en octobre 2012 soit plus de 3 mois après la signature. Le jour de la signature, le notaire nous demande la certificat d'affichage de la Déclaration Préalable de division. Nous avons bien affiché cette DP mais nous n'avons pas demandé de certificat en mairie.

le notaire bloque la signature de cette vente et nous demande de refaire la procédure d'affichage. Nous avons été très patients durant un an et refusons. Peut-on casser la vente au motif que les acquéreurs n'ont pas respecté les délais ? Peuvent-ils nous poursuivre au tribunal et que risquons-nous ?

Je vous remercie de votre réponse.

V.R

Par **amajuris**, le **22/06/2013** à **16:06**

bjr,

dès l'instant ou vous avez accepté tacitement le dépassement du délai de 6 mois pour la réalisation de la condition suspensive sans faire de courrier de mise demeure, vous ne pouvez pas, à mon avis, utiliser cet argument pour refuser de signer la vente.

seul un juge a le pouvoir d'annuler un contrat, vous ne pouvez pas le faire de manière unilatérale.

vos acquéreurs peuvent demander en justice la réalisation de la vente.

cdt

Par **benjalene**, le **23/06/2013** à **16:32**

Merci de votre réponse.

J'ai lu par contre une décision de la cour de cassation qui ferait éventuellement jurisprudence :<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/caducite-compromis-vente-default-regularisation-11970.htm>

Qu'en pensez-vous ?

Par ailleurs, le notaire est-il en droit de nous imposer de refaire la procédure d'affichage de la DP ? Une simple déclaration sur l'honneur de notre part ne suffit-il pas ?

Merci de vos réponses,

Bien cordialement

VR

Par **alterego**, le **24/06/2013** à **05:49**

Bonjour,

Probablement vous avez été patient, mais votre participation à la situation n'est pas des plus négligeable.

En effet, l'acte de vente ne peut être régularisé par le notaire qu'après l'obtention explicite ou tacite de la dite déclaration préalable.

Faire sans constituerait un délit. Vous ne le savez pas, le notaire le sait et c'est fort logiquement qu'il vous demande de procéder à un nouvel affichage

Il ne serait donc pas pertinent de vous inspirer de l'arrêt cité.

Cordialement

Par **benjalene**, le **24/06/2013** à **10:15**

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse.

La DP a bien été obtenue en octobre 2012, arrêté + attestation de non recours de la mairie fournis. Manque le certificat d'affichage (j'ai bien conservé le panneau). Comment se fait-il que les notaires (les deux parties ont un notaire) ne m'ont réclamé ce certificat que 6 heures avant la signature le 30 mai dernier ? alors que le compromis date du 14/06/2012 ?

Une attestation sur l'honneur de ma part ne peut suffire ?

Cordialement

VR

Par **alterego**, le **24/06/2013** à **13:08**

Bonjour,

Une attestation sur l'honneur ne saurait remplacer l'attestation signée du Maire affichée en Mairie.

L'affichage sur le terrain n'est pas l'affichage en Mairie et réciproquement

Cordialement