



Clause suspensive pour refus de pret

Par **acyl**, le **12/10/2013** à **22:25**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'un terrain dans le cadre d'un projet de construction d'une maison individuelle. Le voisinage m'informe qu'il y a eu des recours sur ce terrain lors d'une précédente demande de permis et qu'ils vont à nouveau exercer ce droit pour empêcher la construction sur ce terrain! Cette information ne m'a pas été communiquée par le vendeur (un pro), de ce fait je souhaite annuler la vente. Pourriez vous me dire svp si je suis dans mon droit et quelle démarche entreprendre.

Merci d'avance

Par **moisse**, le **13/10/2013** à **09:17**

Bonjour,

Pour mon édification, quel rapport entre les recours supposés d'un ou plusieurs tiers et la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt ?

Pour le reste si le terrain n'est pas acquis dans le cadre d'un lotissement, le minimum est d'exiger la production d'un certificat d'urbanisme.

Le fameux "pro" n'est peut-être pas informé des recours en question, mais la commune doit pouvoir vous renseigner, puisque les recours ne se sont exercé qu'après délivrance du permis.

Par **trichat**, le **13/10/2013** à **16:57**

Bonjour,

Oui, effectivement la bonne question à vous poser est la suivante: le terrain est-il classé dans une zone constructible ou non?

Seule les services municipaux peuvent vous donner cette information.

Le compromis doit bien indiquer la nature du terrain que vous souhaitez acheter: un "pro" ne peut pas vendre un terrain non constructible comme un terrain constructible.

Cordialement.

Par **acyl**, le **13/10/2013** à **17:54**

Bonjour,

Oui le terrain est dans une zone constructible selon le PLU. Il a déjà fait l'objet d'un accord de permis et il y a eu recours des tiers de la copropriété voisine du terrain qui estime que les travaux de construction risque d'endommager leur parking sous terrain! Conscient du casse tête administratif auquel je risque de faire fasse, je souhaite annuler ce projet.

Cordialement

Par **trichat**, le **13/10/2013** à **18:31**

Le recours des tiers contre un PC (tribunal administratif ne peut porter que sur le non-respect du règlement local d'urbanisme (PLU) ou d'une disposition du code de l'urbanisme.

Je ne vois pas en quoi la copropriété pourrait invoquer des désordres sur le parking. Et si désordres il y avait suite à des travaux mal réalisés par une entreprise, sa responsabilité serait mise en jeu et couverte par son assurance "responsabilité civile professionnelle".

Mais si vous avez signé un compromis, sans clause suspensive liée à la non-constructibilité de votre terrain, il me paraît difficile de renoncer. Vous pourriez mettre en avant le manque d'information et de conseil du professionnel qui intervient dans cette transaction, mais ce n'est pas simple, sans passer par la case tribunal.

Cdt

Par **acyl**, le **13/10/2013** à **19:02**

Il est bien indiqué dans le compromis que l'achat du terrain reste conditionné par les conditions suspensives:

- obtention du prêt (la date limite est fixée au 15 octobre à 18 h!)

- acceptation du permis de construire

Le vendeur ne m'a pas fourni le certificat d'urbanisme du terrain, juste le plan de division et bornage.

cdt

Par **trichat**, le **13/10/2013** à **19:47**

Comme le suggérait moisse, vous devriez exiger du vendeur le certificat d'urbanisme.

A priori, le permis de construire fera sans doute l'objet d'une instruction positive, sauf à ce que la commune échaudée par les précédents recours y renonce.

Dans cette dernière hypothèse, le compromis serait caduc puisque la clause suspensive s'appliquerait (refus de PC).

Avez-vous déjà déposé votre PC? Et depuis quand?

Cdt

Par **acyl**, le **13/10/2013** à **20:28**

Je n'ai pas encore déposé le dossier, il est en cours d'élaboration par mon constructeur. C'est ce dernier qui m'a informé des problèmes suite à sa prise de contact avec le service urbanisme de la commune qui l'a alerté sur le sujet. Je compte m'y rendre personnellement demain et exiger le certificat d'urbanisme ainsi que l'historique du terrain. Suis en droit d'obtenir ces documents?

Cdt

Par **trichat**, le **13/10/2013** à **21:26**

Tout à fait, puisqu'ils conditionnent votre projet.

Je pense même qu'ils auraient dû vous être fournis dès que ce terrain vous a été proposé à la vente.

Si le "pro" est un agent immobilier, il a failli à son devoir de conseil.

Cdt

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **09:13**

Bonjour,

Attention aux délais d'obtention pour le CU.

Ne pas espérer l'obtenir lors de la visite ou par courrier tournant. Au minimum 2 mois et encore..