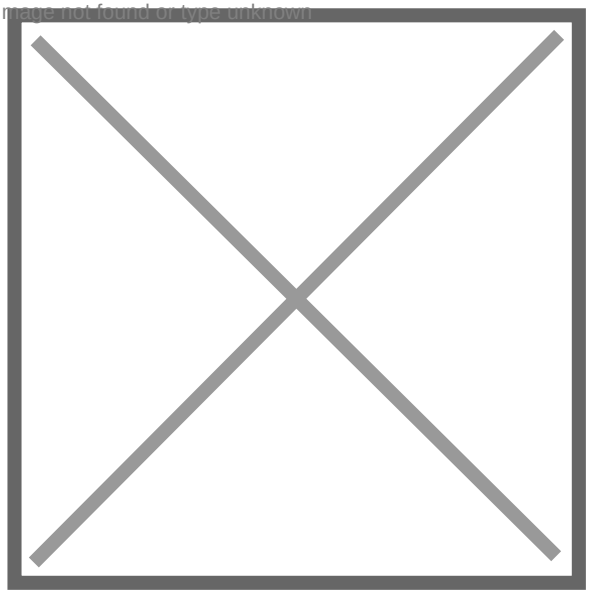
Image not found or type unknown



Dépot de garantie et restitution

Par **benji**, le **11/10/2012** à **16:08**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente concernant un terrain en juillet dernier. le permis de construire des acquéreurs a été refusé parce que leur dossier n'était pas complet.
Le compromis s'en trouve caduque. ils ne souhaitent plus acheter .

Lors de la signature ils ont versé un dépot de garanti.
Le notaire va-t-il leur restituer ce dépot ?
comment la restitution de ce dépot se déroule t-il?
le notaire doit-il nous demander si l'on est d'accord?

Le fait de ne pas avoir rempli les conditions d'obtention du permis de construire en omettant un document demandé et de nous "lacher" nous confére t-il le droit de conserver le dépot de garantie?

Merci à vous

Par **Michel**, le **11/10/2012** à **17:34**

Bonjour,

Y avait il sur la promesse de vente une clause suspensive pour l'obtention du permis de construire ?
Si il n'y avait pas de clause suspensive, voyez avec votre Notaire, mais normalement, les

acquéreurs
devraient vous payer une pénalité de 10 % du prix de vente du terrain.

Par **benji**, le **11/10/2012** à **19:11**

Bonjour et merci!
oui, sur le compromis il est prévu qu 'il serait caduque en cas de non délivrance du permis. les 10% de pénalités ne sont pas de mise mais pour le dépot de garanti qu'ils ont versé ça marche comment ?
le notaire ne m'a pas encore donné d'infos, je dois recevoir un courrier quant à la caducité du compromis mais sur le dépot j'essaie de m'informer.

Par **Michel**, le **11/10/2012** à **23:14**

Bonsoir,

Si il y avait une clause suspensive, les acquéreurs récupéreront leur dépôt.
Et il n'y aura pas de pénalité pour eux.

Par **Lag0**, le **12/10/2012** à **08:21**

Sauf à prouver que l'acheteur était de mauvaise foi et a manœuvré volontairement pour que son permis soit refusé, ce qui est le cas d'après ce que vous dites :

[citation]Le fait de ne pas avoir rempli les conditions d'obtention du permis de construire en omettant un document [/citation]

Par **benji**, le **12/10/2012** à **10:17**

Bonjour,
Pour déposer leur demande de permis en mairie , il y avait une liste de documents à fournir exigée par la mairie. Le fait qu'ils n'est pas rendu leur dossier complet motive le refus d'obtention du permis par la mairie. Il leur suffisait de joindre le document manquant (le devis pour les assainissements) pour que le permis soit à nouveau examiné par la mairie .

Au lieu de cela, ils ont profité pour planter l'affaire puisqu'il est prévu dans le permis une clause suspensive d'obtention de permis de construire et qu'en cas de non obtention de celui-ci, le compromis est caduque .

Le fait de ne pas avoir suivi une mention dans le compromis qui disait que le dossier de demande de permis devait etre COMPLET avant dépot en mairie
les rendent -ils responsable du refus d'obtention de ce permis par la mairie?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le bon sens répondrait oui, évidemment , mais qu'en est-il de la loi?

Par **Lag0**, le **12/10/2012** à **11:43**

Bonjour,
Un compromis de vente est un contrat.
Le code civil dit :
[citation]Article 1134

Créé par Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

[/citation]
On peut donc dire ici que l'acheteur n'a pas été de bonne foi puisqu'il a volontairement "planté" le permis de construire. Donc la condition suspensive n'est pas validée.

Par **benji**, le **12/10/2012** à **12:55**

Bonjour ,
Réponse trés claire!
merci
cordialement

Par **benji**, le **22/10/2012** à **16:35**

Bonjour lag0
une vente forcée est-elle envisageable dans ce cas de figure?

le notaire a restitué le dépot de garantie à ces personnes .

J'ai la preuve par la mairie qu'un document indispensable demandé par celle -ci n'a pas été rendu et que les gens ont répondu :" c'est pas grave je laisse tomber le projet ,vous pouvez refusé de donner le permis!"

hé nous alors? vendeur sans droit??

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **22/10/2012** à **16:56**

Quand vous dites "le notaire", c'était le votre ou celui des acheteurs ? Car j'ai l'impression que ce notaire ne va pas vraiment dans votre sens...

En théorie, puisque la clause suspensive n'a pas été actionnée de bonne foi, le compromis continue de porter ses effets et la vente doit se faire.
Mais difficile de vous dire si le juge imposera la vente ou se contentera de la clause pénale, voir rien du tout...

Par **benji**, le **22/10/2012** à **17:57**

c'est notre notaire . il n'a pas cherché la raison du refus de permis par la mairie. L'acheteur a été le voir avec le refus de permis sans dire que le document concernant l'urbanisme n'avait pas été signé et remis par leur soin en mairie comme demandée par celle -ci. Le refus était tout à fait justifié du fait de ce manque de piéce au dossier . Par contre, si l'acheteur avait signé le document , la mairie nous a dit qu'elle aurait à nouveau examiné la demande de permis sans probléme . L'acheteur a changé d'avis ne veut plus du projet et a caché la vérité au notaire et biensur à nous aussi. On s'est rendu en mairie pour savoir exactement de quoi il s'agissait. On avait de sérieux doutes sur la véracité des dires de l'acheteur mais une chose est sure, si on n'était pas allé en mairie on aurait jamais rien su .
L'acheteur accusait la mairie d'avoir magouillé pour pas délivrer le permis!!!!!!!
quelle histoire quand méme!
Je dois faire quoi maintenant? aviser le notaire qui se procurera le document que l'acheteur a refusé de signer et qui a causé le refus de permis?

Par **benji**, le **22/10/2012** à **20:18**

j'ai demandé la restitution du dépot de garantie. Les acheteurs ne veulent pas que j'aille en procédure et me propose de me rendre le dépot de garantie que le notaire suite à mon accord leur avait fait restituer.

Je peux accepter cet arrangement et passer à autre chose sans risquer encore une manipulation de leur part?
l

Par **Lag0**, le **23/10/2012** à **07:05**

Il faut tout bien faire par écrit et devant le notaire puisqu'il est là...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **benji**, le **23/10/2012** à **11:11**

entendu, merci.

Par **benji**, le **24/10/2012** à **08:35**

bonjour lagl ,
j'ai avisé le notaire de ce qui ressort en mairie concernant le refus de permis des acheteurs . Il demande que la mairie fasse une attestation par rapport au document assainissement que l'acheteur a refusé de signer et qui est le motif de refus de la mairie.
Je pensais qu'il pouvait contacter la mairie lui méme mais rien. Je ne retrouverai pas mon dépot de garantie si je ne fournis pas cette attestation.

Vaut-il mieux écrire à la mairie pour demander ce document?
quel est le moyen dont je dispose pour que le notaire sache vraiment ce q'il en est?

sur le refus de permis de la mairie, il est bien question d'un probléme d'information manquante mais il n'est pas stipulé qu'un document n'a pas été signé par le demandeur .

9a de vient lourd et j'ai l'impression d'etre le dindon de la farce la! l'acheteur, fort de son refus de permis qui ne mentionne pas la piéce manquant, me rit au nez comme quoi je n'ai pas de preuve qu'il n'a pas remis le dossier complet

rétablir la vérité pour faire valoir nos droits parait compliqué, je ne vois pas comment obliger la mairie à établir par écrit la cause du refus si elle se cache derrière la délivrance du refus de permis comme seul document à nous fournir! il y a un moyen?

Par **Lag0**, le **24/10/2012** à **08:46**

Bonjour,
Les réponses qui vous ont été données partaient de ce que vous-même annonciez ici :

[citation]le permis de construire des acquéreurs a été refusé parce que leur dossier n'était pas complet.
[...]
Le fait de ne pas avoir rempli les conditions d'obtention du permis de construire en omettant un document demandé[/citation]

Il est bien évident que, pour faire valoir vos droits, il vous faut au minimum pouvoir démontrer ces affirmations.

Ce que je ne comprends pas, c'est que vous disiez plus haut :

[citation]Les acheteurs ne veulent pas que j'aille en procédure et me propose de me rendre le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dépot de garantie que le notaire suite à mon accord leur avait fait restituer. [/citation]

Les acheteurs sont revenus sur leur accord ?

Par **benji**, le **24/10/2012** à **10:16**

oui, ils disent ne rien devoir, ne pas etre tenu de quoique ce soit, de ne pas avoir de responsabilité et rajoute, dans le refus de permis, il n'est pas mentionné le manque de piéce. Ce qui est vrai, on a la version orale de la responsable de l'urbanisme qui nous a informé quand on y est allé que l'acheteur n'avait pas signé le document "accord du demandeur" quant aux assainissements. Je demande une attestation écrite du service urbanisme mais ils ne sont pas obligés de donner ce que je demande je présume?

Si tel est le cas, comment je vais prouver la mauvaise foi de l'acheteur?
le compromis n'est pas caduque si eune piéce manque au dossier.

Par **benji**, le **24/10/2012** à **10:28**

dans le compromis , je précise qu'une clause concernant les assainissements était prévue avec toutes les charges à leur dépend ,que l'acheteur s'est engagé en signant son compromis.
le notaire pouvait téléphoner à l'urbanisme et demander confirmation de ce que j'avance mais je me retrouve seul la dedans .
J'ai prévu une lettre avec accusé de reception à la mairie pour l'obtention de l'attestation pour le notaire mais si je ne l'obtiens pas? si la mairie ne répond pas?
le double de ce courrier va etre communiqué au notaire afin de montrer ma bonne foi mais ensuite? je vois pas ce que je peux faire d'autre seul.

Par **benji**, le **24/10/2012** à **17:06**

ça me semble bien mal parti tout ça! je viens de contacter une aide juridique, le fait d'avoir restitué le dépot de garnatie à l'acquéreur met fin au contrat. autrement dit, l'acheteur ne me doit rien. Je dois prouver qu'elle a frauder selon les termes du juriste que j'ai eu au tél. La demande d'attestation est partie en mairie , c'est ma seule chance de prouver que l'acheteur à fraudé.
une procédure pour fraude a envisagé si j'arrive a obtenir par écrit ce que la responsable de l'urbanisme a dit verbalement lundi. Mon tort a été de restitué le dépot de garantie sans creuser à la mairie, de faire confiance. la mairie n'a pas été assez explicite dans le motif de refus de permis, je prends tout vos conseils et votre soutien . ça fait un effet dévastateur d'avoir été manipulé.
quelqu'un a quelque chose à dire sur tout ça? j'ai peu d'espoir d'obtenir l'attestation de la part de la mairie puisque, selon le juriste , le permis n'a pas été fait à ma demande évidemment.
comment faire ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **benji**, le **25/10/2012** à **15:17**

le notaire lui aussi faisait confiance et comme le refus de permis ne précisait pas le manque de piéce juste le probléme lié à ce manque de piéce , il m'a dit ; "on va leur rendre le dépot de garantie ,ils n'ont rien fait".
comment ne pas faire confiance si votre notaire parle plutot d'un permis refusé abusivement par la mairie ???????
Pour savoir si le compromis était caduque suite à la restitution du dépot de garantie il a fallu que je prenne un avis juridique par moi méme . Tout ça pour apprendre que je me suis fais rouler comme il faut!!!!

à votre avis, si la mairie me téléphone suite à ma demande d'attestation sur le refus de signature du fameux document ayant entrainé le permis, je dois expliquer la situation de fraude dans laquelle je suis, le préjudice ou ne pas en parler ?

Par **benji**, le **26/10/2012** à **11:28**

personne n'a un avis ?

ça peut arriver à n'importe qui cette situation, un permis refusé qui fait état du motif de refus à moitié sans préciser le manque de piéce.
si on rajoute la mauvaise foi de l'acheteur qui cache l'info au notaire et que celui-ci me dit de restituer la garantie... ???

La mairie quant à elle se doit quand méme de rester honnéte en écrivant ce qu'elle a dit verbalement ,sinon, elle doit bien se rendre à l''évidence qu'elle va avoir une pression du juriste pour que la vérité soit recevable.
Je me trompe?

Par **benji**, le **30/10/2012** à **16:56**

Bonjour à tous,
Je suis allée en mairie rencontrer la responsable du montage des dossiers de demande de permis . ils ont reçu ma demande d'attestation concernant l'absence du document resté sans signature des acheteurs et motivé le refus de permis. L'attestation est faite elle est sur le bureau de l'adjoint au maire qui avait signé de sa main le refus de permis. Je commence à voir le bout du tunnel!!!!!!!!!
pour tous les gens qui sont dans un cas similaire au mien, j'aimerai leur dire que la loi du 1978 donne acces au dossier administratif, qu'on peut demander à le consulter sinon la CADA!! commission d'acces aux documents administratifs en cas de difficultés a l'acces de vos dossiers, elle se charge de demander pour vous !!!! faut rien lacher !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **benji**, le **05/11/2012** à **12:57**

Bonjour,

Je vous soumets les dernières informations pour recueillir vos impressions avisées et d'avance merci pour vos avis .

J'ai fait passer au notaire l'attestation que m'a remis la mairie et qui indique que les acquéreurs n'ont effectivement pas signé le document qu'elle demandait et que les acquéreurs justifiaient cela par le fait que le devis qu'ils avaient demandé pour ce raccordement réseau public d'assainissement ne leur avait pas été remis .
d'aprés mes renseignements, les travaux de raccordement au réseau public doivent faire l'objet d'un devis , obligatoire de la part de l'organisme public qui doit effectuer les travaux.

Est-il concevable pour cet organisme d'avoir volontairement ignoré la demande de devis de l'acquéreur ? légal?

L'acquéreur ne m'a communiqué qu'une demande de devis qu'il aurait fait à une date ou le compromis de vente n'était encore pas signé et s'est vu remettre une réponse négative de la mairie .
Ce refus de la mairie s'explique t-il par le fait que les acquéreurs n'étaient , à la date de leur demande pas encore engagés par le compromis?

aucune autre demande de devis des acquéreurs n'est portée à ma connaissance et ce, pendant la durée d'instruction de la demande de permis de construire .
J'ai demandé au notaire d'appliquer la clause de pénalité , il a fait transmettre aux acquéreurs cette demande.

Je m'attends à une objection de la part des acquéreurs quant au fait de reconnaitre un quelqconque tort dans cette affaire et je me demande si le fait de justifier du manque de ce devis dans leur demande de permis peut - etre recevable en nous indiquant de multiples appels de relance à la mairie ou des courriers sans envoi avec AR pour obtenir leur devis.
Recevable ou pas les appels téléphoniques? les courriers sans accusé de réception?

Je leur ai demandé les dates de leurs appels éventuels à la mairie pour l'obtention de leur devis mais aucune réponse!

pas vraiment d'arme contre la mauvaise foi! je cherche des faits et la responsabilité de chacun , si toutefois la mairie à une part de responsabilité .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés