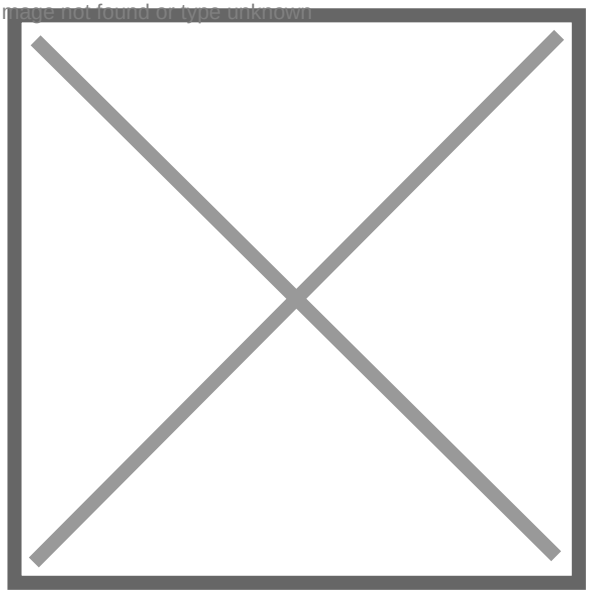
Image not found or type unknown



Sous seing privé et achat, problèmes urgents

Par **fredoetdavid**, le **06/07/2010** à **08:42**

Bonjour,

Nous avons signé un sous seing privé pour un bâtiment. La condition suspensive était la non obtention du permis de construire, sachant que nous avions notifié, dans le sous seing, que le permis serait pour un bâtiment de 2 étages.

Or le permis a été refusé car la propriétaire n'avait pas fait diviser le bâtiment (un hangar de plein pied) dont elle ne nous vend qu'une partie (nous ne le savions pas lors de la signature).

Cette non division nous empêche d'obtenir un permis de démolir auprès de l'urbanisme de Bordeaux et, seule l'obtention d'un permis de démolir peut permettre de construire 2 niveaux supplémentaire (en effet si c'est de la rénovation nous serions limités à un niveau supplémentaire).

Depuis que notre permis a été refusé et que nous avons compris pourquoi nous avons demandé à la vendeuse via l'agence de faire le nécessaire pour diviser son bâtiment afin que nous puissions re-déposer notre permis de construire.

Or elle ne le fait pas, malgré notre insistance, car pour elle diviser le bâtiment en deux impliquerait de passer marchande de bien et de payer 33% aux impôts. Elle voudrait que nous achetions la moitié du hangar sans qu'elle ait à le diviser... mais cela ne nous convient pas car notre projet est de 2 étages et pas d'un seul...

La date de l'acte final d'achat (3 mois après le sous seing) est passée depuis le 30 juin. Nous avons versé 9000 euros à l'agence et nous ne voyons rien bouger.

Que faire? Pouvons nous l'obliger à faire cette division? Si la vente est rompue, est-elle dans

ses torts et avons nous droits à des dommages et intérêts?

Merci de bien répondre car nous sommes un peu perdus et le temps presse.

Cordialement

Frédérique et David

Par **fif64**, le **06/07/2010** à **15:23**

Si elle ne vous vend qu'une partie du bâtiment, qu'était il exactement indiqué sur le compromis ?
Je ne vois pas comment elle ne peut vous vendre qu'une partie du bâtiment sans procéder à la division ?

Par **francishop**, le **06/07/2010** à **20:17**

Bonsoir,

Dans le cas présent, à moins d'avoir déjà réalisé plusieurs opérations, il ne s'agit pas de taxation en qualité de marchand de bien, mais de plus value à 28,1%.
Cette "surprise" des vendeurs est assez fréquente.
Vente de la résidence principale ==> pas de plus value.
Vente d'une partie de cette dernière ==> Plus value (Si réalisation d'un bénéfice et - de 15 ans avec dégressivité de durée)

Ici intervient une agence. C'est à cette dernière qu'incombait l'information des parties. Si de surcroît cette agence est rédacteur (trice?) du SSP ==> Sale temps pour elle.
Condition suspensive d'obtention de permis = Désignation et contenance de l'objet de l'acte liant les parties.
Cette contenance ne reprenant pas l'intégralité de la propriété = Indication de la provenance de l'objet de l'acte. Et enfin il est de bon ton d'ajouter une condition concernant la bonne fin de détachement de parcelle.

Concernant l'activité de marchand de bien le régime de taxation dans son ensemble est autre que celle indiquée.

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés