



Promesse Unilatérale de Vente

Par laurenteric, le 01/10/2019 à 12:01

Bonjour,

J'ai lu et accepté le 20 SEPTEMBRE les termes du contrat ci-dessous.
Quels risques y a-t-il à ne pas lui donner suite et ne pas signer la promesse de vente ?
D'avance merci.

Monsieur,

Nous vous confirmons notre intérêt pour la réalisation d'un programme de logements sur votre terrain aux conditions ci-après.

Le projet immobilier prévoit, conformément au PLU, la réalisation de 6.689 m² de Surface De Plancher

PROPOSITION DE VALORISATION FONCIÈRE

X € Net Vendeur payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique.
Nous prévoyons également une indemnité d'immobilisation de 5% du prix du terrain, soit X €.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Sur ces bases, nous envisageons la signature d'une Promesse Unilatérale de Vente, assortie des conditions suspensives d'usage en la matière, et notamment:

- Absence de préemption par la Ville,
- Obtention des Permis de Démolir et de Construire
- Absence de pollution,...,
- Absence de plomb,...,
- Absence de toute taxe autre que la Taxe d'Aménagement.
- Bien vendu libre de toute occupation, location de quelque nature que ce soit.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- 15/10/2019 : Signature de la Promesse Unilatérale de Vente.
- 15/01/2020 : Signature de la dernière des Promesses Unilatérales de Vente.
- 15/09/2020 : Obtention des permis de construire et de démolir.
- 15/12/2020: Permis de construire définitif.
- 15/01/2021 . Signature de l'acte authentique

CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

Il est rappelé que pour atteindre la surface de plancher indiquée ci-dessus en vue de réaliser notre projet, un remembrement de parcelles sera nécessaire avec celle en objet, à savoir les parcelles cadastrées section AI 237, ...,769

Il devra donc intervenir une signature de promesses de ventes et d'actes authentiques indissociables et concomitants portant sur les parcelles cadastrées section AI, numéros 237, ..., 974 qui constitueront l'assiette foncière du Permis de Construire nécessaire à l'élaboration du projet.

Notre proposition est valable, pour acceptation, au plus tard le 27 septembre 2019, qui sera suivie par la signature d'une promesse unilatérale de vente aux conditions ci-dessus énumérées.

Cette proposition est faite sous réserve de l'accord de notre Comité d'Engagement. Ainsi, afin de présenter ce dossier à notre Comité, nous vous demandons de bien vouloir apposer la mention "Lu et approuvé, bon pour accord selon les conditions de la présente" accompagnée de la date et de votre signature

Par **morobar**, le **01/10/2019** à **12:27**

Bjr,

Jamais je n'aurai signé un tel contrat avec une condition potestative

"Cette proposition est faite sous réserve de l'accord de notre Comité d'Engagement."

Cette condition est nulle à mon avis.

Par **nihilscio**, le **01/10/2019** à **13:28**

Bonjour,

Ce que je comprends est que l'investisseur se renseigne sur l'intention des propriétaires des parcelles sur lesquelles il est envisagé de réaliser un projet immobilier parce que le projet n'est réalisable que si tous les propriétaires acceptent de vendre. Ce qui est demandé sous la forme d'une acceptation d'offre ne peut en fait valoir que comme une déclaration d'intention. Car l'investisseur ne peut prétendre que vous soyez engagé sans que lui-même ne le soit et il ne le sera qu'à compter de la signature de la promesse de vente. Vous pouvez vous rétracter sans avoir à verser d'indemnités.

Par **valparaiso**, le **02/10/2019** à **14:11**

bonjour,

[quote]

Jamais je n'aurai signé un tel contrat avec une condition potestative

[/quote]

Les promesses unilatérales de vente sont pourtant des contrats -types utilisés depuis de nombreuses années par les promoteurs immobiliers, afin de leur garantir la constructibilité d'un terrain.

Ils ne peuvent pas prendre le risque financier d'acheter un terrain, si la demande de permis de construire qu'ils iront ensuite déposer sera rejetée !

Par **morobar**, le **02/10/2019** à **14:17**

Non

Il ne faut pas confondre des clauses suspensives avec des clauses potestatives.

Par **valparaiso**, le **02/10/2019** à **15:00**

[quote]

Il ne faut pas confondre des clauses suspensives avec des clauses potestatives.

[/quote]

Dans ce qui nous a été donné de lire, je ne vois que des clauses suspensives.

Par **nihilscio**, le **02/10/2019** à **15:41**

[quote]

Dans ce qui nous a été donné de lire, je ne vois que des clauses suspensives.[/quote]

Cette proposition est faite sous réserve de l'accord de notre Comité d'Engagement.

C'est tout à fait potestatif. Comprendre : nous aimerions que vous acceptiez une proposition que nous vous faisons mais qui n'est pas une offre ferme. On peut l'interpréter de deux façons : soit il s'agit d'un contrat avec une clause purement potestative, soit il ne s'agit que de pourparlers auxquels les deux parties ont la faculté de ne pas donner suite. Dans la première hypothèse, le contrat est nul, dans la seconde il n'y a pas de contrat du tout, simplement une discussion qui est engagée mais qui peut très bien ne pas aboutir, l'initiative de ne pas donner suite pouvant être prise par l'une quelconque des deux parties.