



Achat Terrain avec permis existant

Par **freefeez**, le **30/01/2014** à **10:34**

Bonjour à tous,

J'ai besoin de votre aide!

Je suis sur le point d'acquérir un terrain par le biais d'une agence avec qui je ne suis pas très en confiance de par son manque de transparence car ce terrain a quelques antécédents: Ce terrain est passé entre les mains de deux potentiels acheteurs dont les projets ont été abandonnés pour des raisons que je ne connais pas vraiment, le peu d'infos que j'ai proviennent de l'agence:

- le premier a posé un permis de construire en janvier 2013 valable jusqu'en janvier 2015 (info donnée par la mairie de ma ville), puis s'est désisté, je n'en connais pas la raison.
- le deuxième, qui a repris ce permis de construire s'est retrouvé en redressement judiciaire, dépôt de bilan de son entreprise avec de gros problèmes financiers. Du jour au lendemain cette personne a disparu dans la nature laissant toutes les démarches et dossiers sans suite bien qu'il ait apporté une avance de d'argent au moment de la signature chez le notaire. Entre temps l'agence a anticipé la mise à la vente de ce terrain et c'est à ce moment là que j'ai fait mon offre d'achat. J'étais donc en attente de signature du sous seing. Au même moment l'agence convoque avec un huissier cet acheteur pour acter l'abandon du projet et poursuivre avec moi. Mais il se présente au rendez-vous et veut poursuivre l'achat et son projet. L'huissier impose le versement d'une certaine somme (15000€ env.) pour prouver son engagement, qu'il verse. Quand à moi je ne suis donc plus en course.

Deux mois passent, l'agence me recontacte pour me faire part que le terrain est remis à la vente car cet acheteur se serait désisté pour de bon malgré les sommes qu'il a avancées.

Je suis en train de réfléchir à cet achat, cependant j'aimerais me couvrir un maximum et ne pas payer les pots cassés, ni me retrouver face aux faits accomplis par manque d'informations.

Au niveau du permis, je souhaite le faire annuler. La mairie m'a informé que l'on pouvait procéder soit par un acte notarié demandant cette annulation, soit que l'ancien acquéreur en fasse la demande. Est-ce aussi simple que ça? Confirmez-vous? Puis-je redéposer mon permis dans la foulée?

Une autre question beaucoup plus ouverte, quelles clauses et conditions devrais-je mettre dans le sous seing pour me couvrir au Maximum??? Si vous avez une liste exhaustive je suis preneur :) Je ne veux pas payer de dédommagement des sommes déjà versées par les autres acquéreurs (en gros l'ont-ils dans le baba et tant pis pour eux?), ni être confronté à des délais et des démarches, je souhaiterai être libre de faire mon projet immo comme toute personne lambda qui achète un terrain mais pas à n'importe quel prix...!
N'hésitez pas à me poser des questions je verrai si je pourrai y répondre pour faire avancer l'affaire et définir au mieux les bonnes conditions de cet achat.
Un Grand Merci!

Par **freefeez**, le **31/01/2014** à **16:29**

petit up!

Par **moisse**, le **01/02/2014** à **08:35**

Bonjour,
Votre dossier est trop emberlificoté pour obtenir une réponse précise.
En effet le second acquéreur a déposé le bilan, et n'est donc peut-être pas en mesure de disposer de son patrimoine ni de se désister sans l'accord du juge commissaire via l'administrateur ou le mandataire.
Donc vous risquez de voir le bien en question immobilisé de longues années en cas de contestation sérieuse sur le droit à réitérer l'acte de vente.

Par **freefeez**, le **01/02/2014** à **11:25**

Bonjour Moisse,
Merci pour votre réponse. Donc pour faire simple, je peux exiger l'attestation de l'accord (du juge ou autres entités juridiques) du désistement du second acquéreur par rapport à sa situation financière liée à cet achat et l'attestation d'annulation du permis de construire(?)

Par **moisse**, le **01/02/2014** à **17:52**

Bonsoir,
Pour ce qui concerne la possibilité de remise en vente, il faut absolument une preuve de ce désistement si vous voulez éviter une controverse ultérieure.
Pour ce qui est de l'annulation du permis de construire, vous n'êtes pas contraint à ma

connaissance par cette autorisation, surtout s'il n'en est pas fait mention dans l'acte de vente.