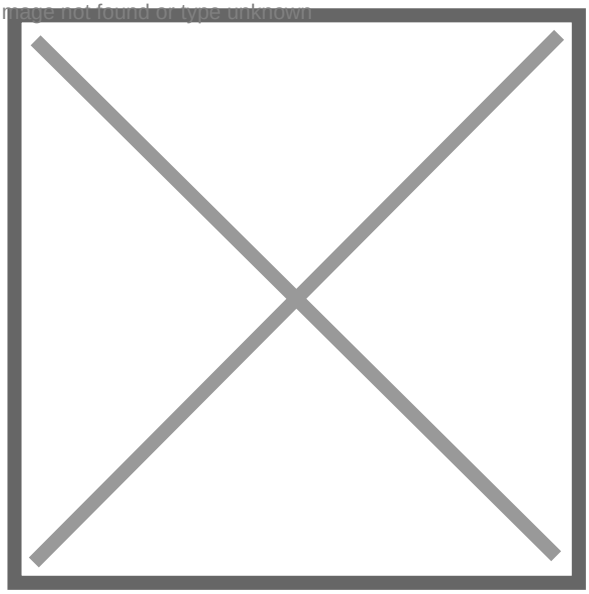
Image not found or type unknown



Promesse de vente avec un promoteur immobilier

Par **lien94350**, le **22/06/2018** à **15:58**

Bonjour,

Moi et mon mari avons signé une promesse de vente avec un promoteur immobilier. Le dépôt d'une demande du permis de construire a été déposé. Il est en cours d'instruction auprès de la mairie auj' . Nous avons appris qu'il va y avoir du retard à cause de la mairie qui traîne pour examiner les pièces manquantes. La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 12 octobre 2018. voici l'extrait du délai de la promesse de vente :

"Toutefois et par dérogation aux dispositions de l'art 1117 du code civil, si à cette date la totalité des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière pièce indispensable sans que cette prorogation puisse excéder trente jours. En cas de carence du promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du bénéficiaire de l’expiration du délais ci-dessus."

si nous comprenons bien, si les documents n'ont pas été réunis au 12 octobre ils ont 8 jours supplémentaires pour compléter. Le notaire a 30 jours pour rédiger l'acte authentique, donc le 12 novembre 2018. Si ce n'est pas fait la promesse devient caduque suite à l'art 1117 du code civil.

Plusieurs questions se posent :
- Le promoteur (bénéficiaire) peut-il faire un avenant pour reporter la signature en février 2019 par exemple car il dit que le retard n'est pas de sa responsabilité mais c'est la responsabilité de la mairie qui a fait tarder les choses?

- Peut-on oser demander de revoir le prix de la vente afin de compenser les frais que cela nous occasionne du temps perdu et le prêt relais que nous avons souscrits?

En vous remerciant de votre réponse.

Bien cordialement,

Par **goofyto8**, le **22/06/2018** à **17:26**

Bonjour,

Il est très étonnant que le promoteur ait fixé une date butoir (12 octobre 2018) pour la validité de la promesse de vente, sans connaitre la date de délivrance du permis de construire.
En règle générale, il donne pour délai avant signature de l'acte de vente chez le notaire, la date de l'obtention du permis, augmenté de trois mois (délai de recours des tiers contre le permis).

Par **nihilscio**, le **22/06/2018** à **22:44**

Bonsoir,

Le promoteur peut vous proposer un avenant mais vous n'êtes pas obliger de l'accepter. Vous pouvez refuser ou en négocier les termes.

Vous pouvez toujours demander une révision du prix de vente mais il ne faut pas vous faire d'illusion. Vous êtes tenus par les termes du contrat jusqu'au 12 novembre.

Par **lien94350**, le **22/06/2018** à **23:41**

Bonsoir,

Je vous remercie de m'avoir répondu nihilscio et goofyto8. effectivement il y a toute une étape. On a signé en novembre dernier. Le promoteur a déposé le dossier le 13 fevrier. La mairie a demandé des pièces complémentaires qu'il a déposé le 7 juin. Maintenant on attend que l instructeur examine le dossier et que la mairie valide. Il faut compter 3 mois. Dans les 8 jours le promoteur doit faire l affichage. Les recours contentieux débutent pdt 3 mois.
Ce qui nous amène à la signature en février 2019.

On a peur de prendre le risque d acheter notre future maison en souscrivant le prêt relais. Le prêt relais couvrirait les 2 ans si on demande 1 derogation.

Pour nous protéger, ne faut il pas proposer un avenant avec une date raisonnable et qu' il ait droit qu'à une seule prolongation? Est ce faisable?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si on n accepte pas la prolongation je suppose qu' il faut aller au tribunal ou çela devient caduque?

Par **goofyto8**, le **23/06/2018** à **18:18**

bonjour,

[citation]On a peur de prendre le risque d acheter notre future maison en souscrivant le prêt relais. [/citation]

Ne pas demander le prêt relais trop tôt, car s'il y a un recours en annulation contre le permis de construire du promoteur, celui-ci, ne voulant pas perdre de temps devant les tribunaux, pourra abandonner l'affaire, en vous versant seulement un faible dedommagement.

[citation] Si on n accepte pas la prolongation je suppose qu' il faut aller au tribunal ou çela devient caduque ?[/citation]
En général, les promesses de vente avec les promoteurs sont standards et bien ficelés en leur faveur , de telle sorte que le vendeur est obligé de lui vendre à lui et lui seul, au prix convenu à la signature de la promesse (pas de possibilité de faire jouer la concurrence avec d'autres promoteurs); tandis que lui s'offre de multiples possibilités de rétractation, avant de passer devant le notaire, en vous donnant simplement un faible dédommagement.

Par **lien94350**, le **24/06/2018** à **15:04**

Bonjour, sauf que dans notre rue tout a été racheté par un promoteur. Nous sommes les derniers avec 11 propriétaires.. .
On pense que le promoteur fait le nécessaire mais c est la mairie et l administration qui qui pourraient tarder...

Par **goofyto8**, le **24/06/2018** à **15:28**

[citation]On pense que le promoteur fait le nécessaire mais c est la mairie et l administration qui qui pourraient tarder...[/citation]

Les villes redoutent une augmentation trop brutale de population qui pourrait les mettre en défaut. Par exemple, pour insuffisance de locaux scolaires.
Donc elles retardent les gros dossiers, au maximum.
Le promoteur peut attaquer la ville devant le tribunal administratif pour retard délibéré dans la délivrance du permis, mais ils le font rarement.

Par **lien94350**, le **25/06/2018** à **08:46**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Autres questions dans l hypothese on d achete cette future maison en faisant un prêt relais. Au bout d un an on voit que notre maison principale n est toujours pas vendue qu' on décide de revendre la future maison. Doit on payer une plus value? Sachant que la maison actuelle sera la maison principale. La future maison sera t elle considérée comme maison secondaire lors de la revente?merci

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés