



Compromis de vente sur un terrain à bâtir

Par **Lancelot56**, le **07/07/2023** à **14:09**

Bonjour à toutes et tous,

Aujourd'hui je reviens vers vous avec des questions précises car je projette de faire construire une maison neuve et, déjà, un certain nombre de choses me semblent non conformes au plan de la législation en vigueur.

En synthèse voici les faits :

- j'ai signé le 12/06/2023 un compromis de vente (acte notarié) pour un terrain diffus (hors lotissement)
- une servitude de passage d'un câble électrique souterrain au bénéfice d'un terrain voisin est apparue à la dernière minute pendant le rendez-vous de signature et a été aussitôt ajoutée au compromis
- le DDT n'était pas complet car il manquait (et c'est toujours le cas) le diagnostic "termites" le jour de cette signature
- la notaire a mentionné dans l'acte que le vendeur devait fournir ce diagnostic manquant dans le mois suivant la signature (sans me dire qu'il est obligatoire dès le compromis)
- j'ai reçu la notification de cet acte en recommandé AR le 14/06/2023 et le délai "standard" de rétractation de 10 jours a expiré le 26/06 au soir (le 10ème jour tombant un samedi), à ce stade je ne me suis pas rétracté
- j'ai versé un dépôt de garantie de 3% au notaire dans les 10 jours suivant la signature
- j'ai aussi signé un CCMI avec un constructeur le 21/04/2023, et qui m'a été notifié en recommandé AR le 08/06/2023, donc antérieurement à la signature du compromis de vente du terrain afférent, le délai de rétractation de 10 jour ayant expiré le 19/06 au soir (le 10ème jour tombant un dimanche), à ce stade je ne me suis pas rétracté

Cette accumulation d'anomalies m'a fait vérifier un certain nombre de points et me fait douter de la suite à donner à ce projet dans de telles conditions de départ.

J'ai donc besoin de vos conseils et souhaiterait, s'il vous plaît, que vous me confirmiez les points suivants :

- le diagnostic "termites" est-il obligatoire dans le DDT ?
- l'absence du diagnostic "termites" lors de la signature du compromis de vente rend-il bien le DDT incomplet au plan légal ?
- le délai d'un mois pour le fournir indiqué par la notaire n'est alors qu'une facilité sans valeur juridique ?
- mon délai de rétractation n'est donc pas purgé et il ne commencera qu'à la fourniture officielle de ce diagnostic manquant, c'est bien ça ?

- un CCMI signé et contresigné (et aussi notifié !) avant la signature du compromis de vente du terrain afférent est considéré comme nul et non avenu, même s'il n'y a pas eu de rétractation pendant le délai standard ?

Concrètement vous avez compris, je pense à me désengager car je n'ai plus vraiment confiance, ni dans le vendeur, ni dans la notaire, ni dans le constructeur, mais je veux être sûr que je peux le faire de plein droit sans perdre mon dépôt de garantie ou risquer de subir de quelconques pénalités.

Je vous remercie beaucoup par avance de vos conseils et vous souhaite une très belle journée.

Bien à vous

Par **Marck.ESP**, le **07/07/2023** à **14:16**

Bonjour

Ce diagnostic termites n'est obligatoire que pour un terrain situé dans un secteur ayant fait l'objet d'une déclaration préfectorale d'infestation . Est-ce le cas ?

Par **Lancelot56**, le **07/07/2023** à **15:09**

Bonjour Marck.ESP,

Merci beaucoup pour votre prompt réponse.

Oui, le terrain se situe dans une commune (Carros) indiquée dans l'Arrêté préfectoral des Alpes-Maritimes n°2016-751 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

C'est donc bien le cas et le diagnostic termites fait d'ailleurs l'objet d'une clause suspensive dans le compromis de vente qui stipule qu'il doit être négatif.

En fait, d'un point de vue pratique je voudrais être sûr que, puisqu'il y a un compromis de vente (acte notarié), le diagnostic aurait dû impérativement m'être fourni dès sa signature, sans attendre la signature de l'acte authentique, est-ce bien le cas ?

Et que le délai d'un mois laissé au vendeur pour effectuer ce diagnostic n'est qu'une suggestions sans valeur juridique, est-ce bien le cas ?

Ce qui dans ce cas induit que mon délai de rétractation n'est donc toujours pas purgé et qu'il ne démarrera que lorsque le diagnostic "termites" m'aura été fourni, quel que soit son contenu (donc même négatif), ai-je bien compris ?

Je n'envisage aucune sanction contre qui que ce soit du fait de l'absence d'un diagnostic obligatoire dès la signature du compromis (je suis de nature pacifique et déteste les conflits),

je veux juste pouvoir m'enfuir pendant qu'il est encore temps, si justement il est encore temps.

Je pose beaucoup de questions car je veux être sûr de mes droits, et je ne veux surtout pas risquer de perdre mon dépôt de garantie, voire de risquer des pénalités supplémentaires si je décide de me rétracter.

Merci beaucoup par avance pour votre aide et à nouveau très belle journée.

Bien à vous,

Yves