Image not found or type unknown

Conditions suspensives compromis de vente

Par **Margaux Madec**, le **15/11/2017** à **16:34**

Bonjour,

Nous souhaitons acheter une maison qui appartient actuellement à une Communauté de Communes. Nous avons fait une offre d'achat qui a été acceptée et contresignée il y a 1 mois. Il faut savoir qu'au départ, la Comcom est propriétaire de la maison, qui comprend 2000m2 de terrain, ainsi que de 2500m2 en plus, attenant au jardin, qu'ils avaient acheté en même temps à l'époque. Mais il y a bien 2 lots distincts au cadastre.
L'agence n'a mis en vente que la maison avec ses 2000m2 de terrain, la ComCom souhaitant garder les 2500m2 en plus dans l'espoir de le redécouper pour le revendre si le terrain est constructible. Cela fait plus d'un mois que nous attendons de savoir si ce fameux terrain est constructible ou non, en accord avec le PLU (une histoire de chemin d'accès qui doit faire 5m minimum, et visiblement ils leur faut des semaines pour le mesurer...)

Alors que nous nous apprêtons à signer le compromis, l'agence nous apprend que le vendeur (la ComCom, donc) souhaite mettre comme conditions suspensives le fait que le terrain au fond de la maison soit constructible sans quoi ils ne nous vendent pas la maison telle quelle, mais uniquement la maison + ce terrain au fond pour 20.000€ de plus que la maison seule.

Ont-ils le droit de faire cela ? Une modification éventuelle du prix de vente et de la superficie et nature du bien est-elle légale comme condition suspensive ?

Nous sommes perdus, si le terrain n'est pas constructible nous ne pouvons pas acheter la maison + ce terrain pour 20.000€ de plus, la banque ne nous suivrait pas...

Par **janus2fr**, le **15/11/2017** à **16:57**

Bonjour,
Vous dites que vous avez fait une offre d'achat contresignée par le vendeur. Donc la vente doit se faire conformément à cette offre d'achat, le vendeur ne peut pas rajouter de conditions...

Par **Margaux Madec**, le **16/11/2017** à **00:19**

Euh si il peut, tout comme nous nous allons rajouter l'obtention de notre prêt dans les clauses

du compromis. Ma question porte sur le type de clauses que l'on est autorisé à ajouter, sachant justement qu'une simple offre d'achat n'est pas un document à réelle valeur juridique tant qu'on n'a pas signé de compromis

Par **janus2fr**, le **16/11/2017** à **06:46**

Ce que vous dites est erroné ! L'offre d'achat, une fois contresignée par le vendeur, représente un véritable engagement des parties. Selon le code civil, on dit que la vente est parfaite puisqu'il y a accord sur la chose et le prix.
Le vendeur qui a accepté une offre d'achat ne peut plus faire marche arrière, sauf bien sur, par accord amiable avec l'acheteur. Il ne peut donc plus, ni refuser de vendre, ni modifier la nature du bien tel qu'il est décrit dans l'offre d'achat qu'il a contresignée.
Pour ce qui est de la clause suspensive d'obtention de prêt, c'est autre chose puisque cette clause est rendue obligatoire par la loi dès que l'achat se fait à crédit. De même que l'acheteur dispose d'un droit de rétractation contrairement au vendeur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés