Image not found or type unknown

PROMESSE DE VENTE ACHAT TERRAIN

Par **gael42**, le **02/05/2011** à **21:58**

Bonjour,

Mon amie et moi sommes sur le point de signer une promesse de vente et nous sommes un peu dans le flou par rapport à cet acte.
Il s'agit de la promesse pour un terrain constructible vendu par un lotisseur.

Ce dernier nous demande le versement d'une somme pour réserver ce terrain.
Nos questions sont les suivantes :

Cette somme doit elle être remise en mains propres ou verser à un notaire ?

Quelles sont les clauses possibles ? (par exemple : le montant du crédit de ne doit pas dépasser xxx euros)

Il y a t il un terme exact pour qualifier ce versement afin de pouvoir récupérer la totalité des sommes en cas de réalisation d'une clause suspensive ?

Quelles sont les clauses à indiquer afin de nous protéger au maximum ?

Merci d'avance,
Gaël

Par **fra**, le **03/05/2011** à **10:12**

Bonjour, Monsieur,

Vous allez faire l'acquisition d'un terrain à bâtir et il est normal de commencer par signer une promesse de vente entre le lotisseur et vous-mêmes.
En préambule, je dirais que[fluo] c'est l'acte le plus important[/fluo] car, bien préparé, la vente qui suit, ne pose aucun problème. [fluo]En conséquence, n'hésitez pas à poser toutes les questions qui vous semblent utiles pour pouvoir bien cerner toutes les implications issues de votre engagement.[/fluo]

La somme d'argent qui vous est demandée à la signature de la promesse (10% du prix la plupart du temps) se nomme [fluo]une Indemnité d'immobilisation[/fluo] et a sa raison d'être dans le fait que, pendant tout le temps durant lequel s'écoule le délai nécessaire à la levée

des conditions suspensives, le vendeur ne peut, même si le projet n'aboutit pas, revendre la parcelle à une autre personne. [fluo]Elle est Immobilisée[/fluo]. Pour faire simple, cette somme vous sera restituée si la vente ne peut se réaliser à cause de la non levée d'une condition suspensive, elle sera remise à votre vendeur si, toutes les conditions susnommées levées, vous refusez, en définitive, d'acquérir, et elle sera intégrée au prix si la vente est signée et sera, alors, considérée comme un acompte.
[fluo]Cette somme est à verser au Notaire qui reçoit la promesse de vente[/fluo].

Dans le contenu de cette dernière, vous allez devoir détailler votre plan de financement pour que le Notaire rédige une clause contenant la [fluo]condition suspensive d'obtention de prêt[/fluo] à votre bénéfice. Si, en fin de compte, vous ne pouvez vous faire financer (terrain et constructions), la condition ne sera pas levée et la vente tombera d'elle-même. Vous récupérerez votre indemnité d'immobilisation.

Les autres conditions suspensives sont celles se rapportant aux règles d'urbanisme, au droit de préemption urbain, [fluo]obtention du permis de construire[/fluo], etc...
[fluo]Une question importante[/fluo] qui pose, parfois problème : demandez au Notaire de préciser dans la promesse que le terrain n'est pas constitué [fluo]par un ancien remblai[/fluo], avec déclaration expresse du lotisseur, car, dans ce cas, le coût lié aux constructions augmente, les fondations devant être renforcées.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, je me tiens à votre entière disposition.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés