



Indemnité d'immobilisation dans Promesse unilatérale de Vente.

Par **Laszlo92**, le **06/02/2019 à 08:25**

Bonjour,

Une Promesse Unilatérale de Vente a été signée avec un promoteur le 13/06/2017, validité de 18 mois, jusqu'au 10/12/2018 pour la vente de notre maison et de son jardin. Une indemnité d'immobilisation est bien prévue, garantie par une caution bancaire, mais notre notaire n'en retrouve pas trace de son versement à son étude!!!!

Le promoteur a déposé une première demande de Permis de construire (dont nous avons le récépissé) en date du 20/11/2017: Permis refusé au motif que le nouveau PLU devait être voté par le conseil Municipal.

Modification des plans par le Promoteur et nouveau dépôt d'une demande de Permis en Juillet 2018 (dont nous n'avons aucun récépissé), renseignements pris en Mairie: réponse: "officiellement pas de second dépôt".

Depuis le 10/12/2018 la Promesse Unilatérale de vente est donc caduque et nous ne sommes plus liés au promoteur.

Nous voulons, à juste titre, récupérer l'indemnité d'immobilisation car, bien qu'assortie des conditions suspensives d'usages (dont celle relative à l'obtention du Permis) nous pensons que le Promoteur n'a pas "tout mis en oeuvre" pour obtenir ce Permis. Un 1er dépôt de Novembre 2017 refusé, n'a pas été suivi en 2018 d'une seconde demande de Permis, en ayant modifié dans le sens du nouveau PLU).

Laisés dans l'ignorance, sans réponse à nos nombreux mails, nous estimons que cette indemnité nous est dûe.

Quel est votre conseil: confier le dossier à un avocat? Cette indemnité devait-elle nous être versée? N'est-ce donc pas une preuve supplémentaire de la mauvaise foi initiale du promoteur?

Nous avons entrepris des démarches pour vendre notre maison à de particuliers, puisque depuis le 10/12/2018 nous sommes lires de tout engagement vis à vis du promoteur.

Nous savons que notre maire, comme bien d'autres, suspend tous les Permis de construire car il ménage son électorat pour les Municipales de 2020.

Merci de votre réponse rapide par mail et de vos conseils

Sylvaine

Par nan44, le **06/02/2019 à 22:24**

Bonsoir,

Concernant l'indemnité d'immobilisation, compte tenu de ce que vous écrivez, je suppose que le notaire a bien stipulé dans la promesse une indemnité d'immobilisation et qu'un montant a été fixé. Par contre, il a peut être été stipulé que le promoteur ne verse pas d'argent mais fournisse une caution; raison pour laquelle le notaire n'aurait reçu aucun virement. Si il n'était pas prévu dans la promesse de vente le versement d'une somme par le promoteur alors il est peut être difficile sur ce seul point de dire qu'il était de mauvaise foi.

Concernant le sort de l'indemnité d'immobilisation, il convient de relire précisément toutes les conditions suspensives. Vous pouvez penser qu'elle devrait vous être versée mais il y a fort à parier que le promoteur pense qu'elle devrait lui être versée compte tenu du refus de permis de construire. Que prévoyait la promesse dans cette hypothèse? Pouvez-vous m'adresser copie de la promesse par mail?

Concernant la revente de votre maison, le promoteur vous a-t-il confirmé que la promesse de vente était bien caduque?

Cordialement