



vente au plus offrant ?

Par **blade20**, le 19/11/2020 à 12:34

Bonjour,

J'ai signé un compromis avant le premier confinement pour l'achat d'un terrain constructible (1 lot) qui fait partie de 3 lots à vendre. Le compromis a été plusieurs fois prorogé car les conditions juridiques de la vente se sont heurtées à un problème d'accès aux terrains qui a été sous-estimé.

Récemment le vendeur m'a laissé entendre qu'un acheteur était intéressé par les 2 autres lots mais qu'il lui faudrait peut-être même plus d'espace. Le vendeur m'a "sondé" pour voir si j'acceptais de réduire un peu la superficie du 1er lot pour lequel j'ai signé le compromis.

Mais si je refuse ou si l'acheteur a un plus grand appétit que prévu, je crains que le vendeur ne vende les 3 lots à ce nouvel acheteur. Certes ce serait moins intéressant pour le vendeur (le prix du m2 diminuerait) mais cela simplifierait les conditions juridiques de la vente évoquées plus haut.

Lors de la dernière réunion notariale, je me suis accordé avec le vendeur (compte-rendu signé par les parties) pour attendre que les conditions juridiques de la vente soient réunies pour parvenir à la vente.

Ma question :

Le vendeur a-t-il le droit (en payant au besoin une indemnité) de ne tenir compte ni de ce dernier compte-rendu ni des précédents "compromis".

Mon antériorité fait-elle foi ou le vendeur peut-il toujours avantager la vente "au plus offrant" et donc préférer le dernier acheteur en date ? Ce serait déloyal mais est-ce possible ?

Merci.

Par **Yukiko**, le 19/11/2020 à 12:58

Bonjour,

Promesse de vente vaut vente. Le propriétaire du terrain est obligé de vous vendre le terrain tel qu'il est décrit dans le compromis et au prix convenu.

Une grave difficulté d'accès au terrain pourrait cependant peut-être constituer une erreur substantielle sur la chose susceptible d'être cause de nullité de la vente. De quelle nature est cette difficulté d'accès, juridique (servitude) ou technique (voie non carrossable) ?

Par **blade20**, le **19/11/2020 à 14:59**

Merci de votre réponse.

Deux réponses / précisions à mon tour car je ne pouvais pas détailler une affaire complexe en une seule intervention.

Une condition suspensive de la promesse de vente n'a pas pu être réalisée car l'accès au terrain étant toujours à l'étude, la DP déposée initialement a fait l'objet d'une opposition au bout de plusieurs mois. Et on est "reparti à zéro" (pardon pour l'expression peu juridique) avec un accord dont je m'interroge sur la valeur juridique.

La nature de la difficulté est à la fois juridique (zone protégée) et technique (projet initial de créer un accès dans un virage étroit) . Elle ne concerne pas mon lot, seulement les autres lots. Mais par ricochet, cela bloque mon achat.

Merci.

Par **beatles**, le **19/11/2020 à 15:05**

Bonjour,

Effectivement une promesse de vente vaut vente !

Article 1589 du Code civil :

[quote]

La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.

[/quote]

Puisque vous parlez de lots votre terrain est loti.

Article 1582 du Code civil :

[quote]

La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

[/quote]

Si les problèmes d'accès (directs à la voirie ou par l'intermédiaire de servitudes) n'ont pas été résolus il n'est pas constructible alors que le vendeur s'obligeait à livrer un terrain constructible.

En résumé, pour être constructible, le terrain doit être viabilisé (raccordé) ou raccordable à une ou plusieurs voies d'accès pour permettre la construction, ainsi qu'aux réseaux collectifs : eau, électricité, téléphone, gaz, assainissement, etc... (<https://www.vlimmo.fr/actualites?tlKARGBMGA>).

Cdt.

Par **Yukiko**, le **19/11/2020 à 16:08**

[quote]

Une condition suspensive de la promesse de vente n'a pas pu être réalisée car l'accès au terrain étant toujours à l'étude, la DP déposée initialement a fait l'objet d'une opposition au bout de plusieurs mois. Et on est "reparti à zéro" (pardon pour l'expression peu juridique) avec un accord dont je m'interroge sur la valeur juridique.

[/quote]

C'est beaucoup trop vague pour permettre d'évaluer la situation juridique.

Tout ce qu'on peut dire est que si la promesse de vente peut se réaliser, le vendeur doit l'accomplir et que si elle ne peut se réaliser, elle est annulée en contrepartie d'indemnités dues par le vendeur sauf dispense que vous lui auriez donnée au cours des diverses "réunions notariales".

Par **blade20**, le **19/11/2020 à 17:29**

Merci pour toutes vos réponses et de votre intérêt pour mon affaire.

Par **beatles**, le **20/11/2020 à 09:29**

Vos dernières précisions permettent d'éclairer suffisamment votre situation et démontrent la précipitation d'un promoteur pour croire pouvoir faire allonger une voirie pour permettre de lotir un terrain en trois lots, dans une zone protégée.

Sachant que cette extension ne se ferait pas il a imaginé raboter ce qui devait être votre lot accessible pour que les deux autres ne soient pas enclavés.

La déclaration préalable ayant été reffusée, sans doute parce que les travaux envisagés ne respectaient pas les règles d'urbanisme d'une zone protégée (travaux non soumis à permis de construire pour la ou les extentions, constructions nouvelles...) ce qui rend caduc votre compromis, il ne reste plus, au promoteur, qu'à saisir le tribuneel administratif pour contester.