



non respect du compromis

Par **Justinpeace**, le **09/01/2025** à **14:52**

Bonjour,

J'aurai besoin d'aide et/ou de conseils concernant la vente de ma maison.

Acheter par des marchands de bien, le compromis est signé le 24/09/24 avec comme conditions suspensives:

Obtention de prêt

Division parcellaire

Changement de destination du garage en habitation

Nous signons puisque au PLU tout ça est autorisé et notre ancien propriétaire a fait exactement la même chose derrière chez nous. Donc pas trop d'inquiétudes à ce sujet.

Cependant la DP n'est déposée que le 29 Octobre 2024. Arrive le 29 Novembre nous demandons donc les étapes suivantes à suivre pour enclencher au plus vite le recours au tiers. Nous apprenons à ce moment qu'il manquait des pièces à la DP qui ont été envoyés le 21 Novembre et que nous repartons pour 1 nouveau mois d'instruction.

Se rapprochant de la date butoir du mois d'instruction nos acquéreurs nous annoncent que leur DP sera certainement refusée. On contacte le service urbanisme nous indiquant que la DP pour la division est acceptée mais pas de nouvelles pour le changement de destination.

Nous demandons aux acquéreurs une copie de ce qu'ils ont déposé. Nous constatons qu'ils ont bien fait une demande de division en l'occurrence ils ont fait une demande de construction (dans l'idée de démolir le garage et bâtir une habitation). Or nous savons pertinemment que cette demande sera refusée étant donné que le PLU indique bien qu'on ne peut pas construire à plus de 40m de la voirie et le garage se trouve à plus de 60m de celle-ci. Ils nous ont clairement dit qu'ils ne déposeraient pas de DP pour changement de destination car ils estiment les fondations pas assez bonnes.

Aujourd'hui ils nous annoncent 2 mois supplémentaires d'instruction à cause d'un bug informatique de la mairie. Ils nous proposent donc d'acheter comptant sans aucune condition mais à 30k en moins de ce que l'on avait convenu. Nous leur avons proposé une offre de 15k au-dessus qu'ils ont refusé.

Dans la promesse il est stipulé qu'ils devaient déposer la DP avant le 5 novembre et qu'elle devait être faite pour la division et le changement de destination. Les délais et les termes du contrat ne sont donc pas honorés sur quel levier pouvons-nous nous appuyer? Ils nous ont fait

perdre aujourd'hui près de 5 mois et ce n'est pas terminé.

A ce jour nous n'avons toujours pas le refus de DP pour la construction nous sommes donc toujours liés.

Peut-on espérer bénéficier des 10% du séquestres? Pouvons nous aller plus loin avec des dommages et intérêts pour non respect et entrave au compromis?

D'avance merci

Par **Lingénu**, le **09/01/2025 à 20:10**

Bonjour,

Pour pouvoir répondre à vos question il faudrait connaître les termes exacts des conditions suspensives ainsi que ceux de la clause pénale s'il y en a une.

Par **Justinpeace**, le **10/01/2025 à 13:47**

Bonjour, merci pour votre réponse.

Voici des passages du compromis. Dites moi si cela est suffisant.

[...] Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans. L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

*Obtention d'une attestation de non-opposition à déclaration préalable de travaux pour le détachement d'un terrain de la parcelle cadastrée BE 238 et le

changement de destination du garage en habitation.

Pour la réalisation des présentes, le **BENEFICIAIRE** devra obtenir pour la vente une attestation de non-opposition à déclaration préalable de travaux pour les travaux suivants : le détachement d'un terrain de la parcelle cadastrée BE 238 et changement de destination du garage existant en habitation.

En conséquence, le **PROMETTANT** habilite le **BENEFICIAIRE** à effectuer une telle demande, et l'autorise dès ce jour à déposer à ses frais la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **5 décembre 2024** et purgé du recours des tiers au plus tard le **5 mars 2025**.

Le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain.

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt de la déclaration préalable, et ce au plus tard le **05 novembre 2024**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. En toute hypothèse, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive. À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

Etant ici précisé que le **PROMETTANT** autorise d'ores et déjà le **BENEFICIAIRE** à précommercialiser le BIEN objet des présentes, avec possibilité de le revisiter avec un délai de prévenance de 48 heures.

***Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif**

Un certificat d'urbanisme informatif, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble, devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente (article L410-1 du Code de l'urbanisme).

À défaut de l'obtention de ce certificat, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

***Condition suspensive d'obtention de prêt[...]**

[...]STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de TRENTE-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (35 500,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie. [...]

Par **Lingénu**, le **11/01/2025** à **22:28**

[quote]

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt de la déclaration préalable, et ce au plus tard le **05 novembre 2024**

[/quote]

Le dépôt complet du dossier de déclaration préalable ne datant que du 29 novembre, donc postérieurement au 5 novembre, vous pouvez vous en servir pour prétendre que l'acheteur ne peut plus se prévaloir de la condition suspensive qui est alors réputée accomplie comme en dispose l'article 1304-3 du code civil.

Restera la conditions suspensive d'accord de prêt.