



Vente Maison Durée légale pour se désister

Par val14

Bonjour

Notre notaire viens de nous informer que finalement à 15 jours de signer l'acte définitif, les « acheteurs » n'achètent plus car apparemment ils ne peuvent plus vendre leur maison pour cause d'une fissure qui est apparue récemment.

Compromis signé le 19 juillet dernier.

Est ce normal ?

Au niveau du délai de rétraction, cela ne fonctionne pas ?

A ce moment, cela peut durer des années comme cela, si au bout de presque 2 mois finalement, ils n'achètent pas.

Merci pour votre retour

Par AGeorges

Bonsoir Val,

Quand on signe un compromis de vente, il faut toujours bien regarder les clauses suspensives. La seule obligatoire est celle liée à l'obtention du crédit si l'acquéreur en passe par là. Une autre classique est de pouvoir vendre le bien que l'on a déjà. Attention, si la clause n'est pas écrite, c'est à l'acheteur de se débrouiller (prêt relais ou autre financement).

Egalement, si cette clause est activée, il faut que l'acheteur qui se désiste prouve ses dires. Si le bien de l'acquéreur était en vente et est invendu suite à une découverte tardive alors l'agence ou le notaire doit remettre un certificat à votre intention qui prouvera la bonne foi.

Par Nihilscio

Est-ce normal ? Non, ce n'est pas normal mais cela peut arriver.

Vous pourriez en théorie les forcer à acheter mais ils semblent difficilement solvables et la procédure durerait des mois si ce n'est des années.

Le mieux est de prendre acte de la rétractation et demander des dommages et intérêts. Il y a probablement une clause pénale dans le compromis et un dépôt de garantie. Il faut s'opposer à la restitution du dépôt de garantie et demander l'application de la clause pénale.

Par janus2

les « acheteurs » n'achètent plus car apparemment ils ne peuvent plus vendre leur maison pour cause d'une fissure qui est apparue récemment.

Bonjour,

Le compromis comportait-il une condition suspensive de vente préalable ?

Par val14

Bonjour,

Oui il y a une clause suspensive

Ils payaient cash grâce à la vente de leur maison, ce que je ne comprends pas c'est que eux avaient signés la promesse de vente en juin de leur maison et pour nous ils ont signés en juillet et on sait que maintenant le 15 septembre qu'ils n'achètent pas.

Le notaire nous a envoyé un mail pour nous dire qu'ils étaient désolés.

Rien d'autre.

A ce rythme là, cela peut durer des années.

Pourquoi on parle tous le temps du délai de rétractation de 10 jours et là le notaire ne parle pas de ça ?

Par AGeorges

Bonjour Val,

Le délai de rétractation est juste un délai de réflexion imposé pour laisser un peu de recul par rapport à une décision. Il n'a pas besoin d'être justifié. Comme par exemple les 14 jours pour une vente à distance.

La clause suspensive est autre chose. C'est une condition qui doit être remplie, faute de quoi le 'contrat' est nul.

Un notaire m'a déjà rapporté qu'il avait géré une affaire de vente impliquant 7 cascades ... terme pour indiquer qu'une vente dépendait d'une autre, laquelle aussi dépendait etc.

Dans votre cas, la vente de vos acheteurs a AUSSI été annulée, pour sans doute quelque chose comme un vice caché. Ils n'ont donc pas d'argent à vous donner.

Comme indiqué précédemment (il me semble), la seule clause suspensive que vous ne pouvez pas refuser est l'obtention d'un crédit. Vous avez accepté celle de vente de leur maison, d'où la déception finale.

Si vous ne voulez pas que cela se reproduise, il faudra que vous trouviez des acheteurs qui ont l'argent en cash, disponible de suite pour vous payer. Ainsi, vous n'aurez pas de clause suspensive. Mais ce type de gens ne courent pas les rues.

En expérience perso, la vente de la maison d'avant ayant trainé plus d'un an, j'ai été obligé de prendre un crédit relais. A l'époque, c'était fort cher. Mais c'était abandonner la nouvelle maison (super chouette) ou ça.

Par val14

Merci pour votre réponse,

Apparemment il y a un acheteur qui souhaite payer en cash, car la maison n'est pas très cher,

Ayant peu confiance comment faut-il qu'il prouve cela ?

et que doit indiquer le notaire dans ce cas,

quel est le délai minimum ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le notaire sait ce qu'il doit écrire...

Il n'y a pas de condition suspensive d'obtention du prêt dans un achat comptant.

L'acquéreur n'a pas besoin de le prouver, par contre s'il renonce pour une raison quelconque, il devra s'acquitter des indemnités (en général 10% du prix) envers le vendeur.

Le délai peut aussi être raccourci, mais d'autres contraintes administratives existent.

Il faut au moins compter 10 jours après signature du compromis + 2 mois pour la préemption communale.

Par Nihilscio

Oui il y a une clause suspensive

Ils payaient cash grâce à la vente de leur maison

Cela change la donne. C'est une clause qu'il ne faut jamais accepter. Soit l'acheteur déclare être en capacité financière d'acheteur et il se débrouille pour avoir les fonds le jour de la signature de l'acte authentique, soit il renonce à acheter. Ce n'est pas au vendeur de supporter le risque. Une telle clause : « à condition que je puisse vendre un bien dont je suis propriétaire » est une clause potestative. En principe elle est nulle (article 1304-2 du code civil). La validité d'une

clause telle que celle dont il est question peut être néanmoins admise si elle n'est que partiellement potestative, ce qui est à l'appréciation souveraine du juge en cas de contentieux. Quoiqu'il en soit, l'accepter est toujours une erreur dont il faut se garder.

Maintenant, l'acheteur vous ayant fait savoir qu'il n'achètera pas, il faut en rechercher un autre.

Il n'est pas certain que l'acheteur qui vient de se désister ne soit pas en tort et ne vous doive pas des indemnités. Soit vous considérez simplement que la condition suspensive n'est pas réalisée et vous tournez la page, soit, si vous êtes disposé à vous lancer dans une procédure judiciaire, vous tentez de vous faire indemniser par l'acheteur pour manquement à ses obligations. Dans cette hypothèse, il faut lui refuser la restitution du dépôt de garantie, s'il y en a un, et consulter un avocat. Il y a peut-être moyen de récupérer quelques milliers d'euro.

Par AGeorges

Bonjour,

Une telle clause : « à condition que je puisse vendre un bien dont je suis propriétaire » est une clause potestative. En principe elle est nulle (article 1304-2 du code civil).

Nihilscio raconte n'importe quoi.

Depuis un certain temps (la 1e loi datant de 1804), le débat sur les clauses potestatives a été éclairci et l'on en distingue deux :

- les clauses purement potestatives qui n'impliquent que la volonté de l'acheteur
- les clauses simplement potestatives qui dépendent d'éléments extérieurs à l'acheteur (la vente de sa maison).

Les jurisprudences tiennent compte de cette 'finesse'. Si les premières continuent à être rejetées, les secondes sont quasiment toujours acceptées.

Une action contre l'acheteur, sur la base du CC1304, a donc toutes les chances de tomber en quenouille, et il ne faut pas s'y risquer.

Par yapasdequoi

Nihilscio raconte n'importe quoi.

Veillez à appliquer à vous mêmes les règles que vous souhaitez voir appliquer en ce qui vous concerne.

Cette formulation de "cour de récré" n'honore ni l'un ni l'autre.

Merci de respecter les CGU....

Il est possible que cette clause soit contestable dans certaines conditions, mais c'est hasardeux de vouloir la combattre juridiquement.

Le mieux (et c'est ce qu'il faut RETENIR des conseils de Nihilscio) est de ne pas l'accepter dans un compromis quand on est vendeur.

C'est la sagesse de base que je salue ici.

Par AGeorges

@Yapasdequoi,

Puisque nous sommes deux assidus sur ce forum, vous savez que je n'utilise pas le mode agressif à l'encontre des autres intervenants. J'indique simplement mon désaccord, pour lequel je peux d'ailleurs me tromper.

Ici, il ne s'agissait que d'une réponse du berger à la bergère liée à un autre sujet dans lequel Nihilscio a usé de la même expression à mon encontre, pour un cas où mes déclarations étaient juridiquement justes.

Curieusement, vous ne lui avez rien dit.

Deux poids deux mesures ?

Par val14

Merci de vos conseils, c'est gentil

Ne vous disputez pas cela ne sert à rien et ne fait pas avancer.

Moi, je voulais juste savoir si tout était légal et ce qu'il faudra au notaire la prochaine fois.

C'est le délai de réponse négative qui me paraissait trop court, à 15 jours de signer l'acte définitif c'est moyen et en plus nous n'avons aucuns courriers.

Par Nihilscio

Nihilscio raconte n'importe quoi.

Ce jugement est assez plaisant alors qu'Ageorges, qui prétend me contredire, ne fait que reprendre ce que j'avais dit, à savoir qu'en principe une condition potestative est nulle mais qu'une condition qui n'est que partiellement potestative peut passer.

Par Nihilscio

Moi, je voulais juste savoir si tout était légal.

Il manque des éléments pour répondre par oui ou par non. C'est douteux.

En fait le terme légal n'est pas le plus adapté. Il s'agit de déterminer si l'acheteur a manqué à ses obligations ou non.

Première hypothèse : il a simplement profité d'une clause que vous avez malencontreusement acceptée et vous n'y pouvez rien.

Seconde hypothèse : il est de mauvaise foi, son histoire de fissure rendant la maison invendable est un prétexte indéfendable et il vous doit des dommages et intérêts pour inexécution du contrat.

Ou vous laissez tomber purement et simplement, ou vous consultez un avocat pour savoir si vous avez des chances de le faire condamner à des dommages et intérêts. Vous pouvez essayer de faire appliquer la clause pénale, s'il y en a une, qui peut se monter jusqu'à 10 % du prix de vente.

Par AGeorges

Il n'existe pas de condition "partiellement" potestative.

Il existe des conditions purement potestatives ou simplement potestatives.

Je ne peux pas avoir "repris" des termes que vous n'avez pas cités. De plus, j'ai précisé ces deux termes, ce qui me semblait utile dans le contexte, puisque vous ne l'aviez pas fait avec les vôtres.

Et dès que vous cesserez de dire que je raconte n'importe quoi, je ferai de même. C'est tout simple. Comme lorsqu'on se trompe, on le reconnaît et on passe à autre chose. Comme a dit Yapasdequoi, inutile d'ergoter.