Annuler contrat en indivision

Par Henri 06400

Bonjour. J'ai acheté un appartement en indivision on a signé le compromis et qu'elle semaine de la vente mon ex veux annuler. Puis-je bloquer mon ex si je suis pas d'accord d'annuler la vente même si l'acheteur est d'accord avec mon ex.
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pas très clair.
Vous êtes vendeur ?

Par Henri 06400

Bonjour oui.je suis le vendeur.

Par yapasdequoi

Le compromis vous engage ainsi que l'autre indivisaire.
Le vendeur (l'indivision) ne peut plus renoncer.

Si l'acquéreur veut se désister, vous pouvez lui appliquer la clause pénale (en général 10% du prix) ou bien l'obliger à acheter.

Votre notaire doit vous conseiller.

Par kang74

Bonjour

Dans le contexte, je comprends que c'est le vendeur numéro 2 qui veut annuler la vente .

Ce serait donc plutôt à l acheteur de se retourner contre les vendeurs .

Par yapasdequoi

l'acheteur est d'accord avec mon ex.
L'acquéreur souhaite apparemment annuler la vente ?
Il peut se désister à condition de débourser 10% du prix.

Par kang74

J'ai acheté un appartement en indivision on a signé le compromis et qu'elle semaine de la vente mon ex veux annuler

Moi je comprends que Madame veut annuler la vente et que l'acheteur serait d'accord pour ne pas les poursuivre si c'est le cas , ce qui de toutes les façons serait logique si les indivisaires partent sur une procédure qui va durer des années et va finir par une vente aux enchères ...

Si un des vendeurs ne veut pas signer, l'acquéreur ne peut que faire constater la caducité de la vente ...et il n'y a que lui qui peut demander des dommages et intérêts ...

Le notaire expliquera tout cela .

Par yapasdequoi

Code civil.
La signature du compromis engage les parties .

Article 1583
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804
Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Par Henri 06400

Kang74.
Bonjour Kang oui c'est mon ex femme qui veut tout annuler et effectivement si l'acheteur accepte l'annulation on recommence a zéro.
Mais ma question c'est si je refuse l'annulation que se passe t'il ?

Par kang74

En fait il n'y a pas à refuser l'annulation .

Vous avez effectivement le droit de ne pas résoudre ce litige à l'amiable avec l'acheteur .

Mais si elle ne signe pas, la vente ne se fait pas, et c'est bien l'acheteur qui peut demander des dommages et intérêts.

Vous, dans un autre temps, la seule chose que vous pouvez faire par rapport à votre ex, c'est un partage judiciaire de l'indivision, procédure longue et couteuse, qui amènera le juge à vendre le bien aux enchères .

Donc autant vous dire que cela ne résoudra pas le problème actuel qui est qu'il n'y aura pas vente si votre ex ne veut pas signer , et que si aucun accord amiable avec l'acheteur c'est lui qui pourra demander des dommages et interets aux vendeurs , quelque soit la responsabilité de l'un ou de l'autre .

Par Henri 06400

Merci kang.
Donc si je comprends bien.
Malgré le compromis de signé et que le 2em rdv avec le notaire est dans 2 semaine pour finaliser la vente,si l'acheteur et mon ex son d'accord ou annuler j'ai pas le choix d'accepter et perdre les 10000? et laisser la banque prendre l'appartement? (Je suis déjà sous la menace de saisie avec la banque qui nous a fait le crédit en gros la dernière discussion avec le crédit foncier que j'ai eu c'est notre dernière chance de vendre correctement et de retomber sur nos pied)

Encore 2 question. dans l'hypothèse l'acheteur refuse l'annulation que va demander mon ex elle sera bloqué elle n'aura aucun recours pour faire cassé la vente?

Si la vente se fait et qu'elle ne vide pas les lieux où qu'elle refuse simplement de signé le jour du rdv comment je peux me défendre

---
Par yapasdequoi

Vu le contexte, une consultation d'avocat serait utile.
Il y a des consultations gratuites et sans engagements, renseignez vous à votre mairie.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706[/url]

Si vous pouvez obtenir un désistement formel de l'acquéreur, vous pourrez récupérer 10% du prix de vente.

Par kang74

Je crois que vous ne comprenez pas ...

L'acheteur ne peut pas acheter si un des vendeurs ne veut plus vendre .

Si votre ex ne veut pas signer , il n'aura pas de vente .
Et l'acheteur veut finaliser quand même la vente, il peut, en se lançant dans une procédure contre les vendeurs forcer la vente : ce sont les vendeurs qui devront vendre et devront des dommages et intérêts ...
Pas que votre ex .

Concrètement vous ne pouvez rien faire au sujet de cette vente en particulier pour l'obliger à signer donc à vendre .

La seule chose que vous pourriez faire c'est de provoquer un partage judiciaire .

M'enfin dans une situation ou la banque est susceptible de récupérer le bien, je ne vois pas l'interet de partir sur des frais de procédure pour en arriver au même point .

La vente ne peut pas se faire sans elle : votre seule signature ne vaut rien, à part pour vendre ce dont vous êtes propriétaire : Tant % du bien .
Pas sure que l'acheteur veuille acheter X % du bien, pas sure que la banque soit d'accord aussi ...

Par Henri 06400

Bien compris kang merci pour ta patience