



## Appartement sous compromis+ harcèlement acquereur

-----  
Par Elea 92

Bonjour,

Notre appartement est sous compromis depuis début mai, la signature a lieu début août.

Nous avons trouvé une acheteuse par vente directe sans passer par agence, avantages pour nous comme pour elle. Accompagnée de sa mère depuis le début dans son projet de vente, elle intervient régulièrement dans les décisions de sa fille. Nous avons accepté 3 contre-visites avec son père, après sa mère, son beau-père, ses demi-frères et ses sœurs, bref, toute la famille, et à des horaires peu convenables pour notre organisation familiale.

Lors de la signature du compromis, la mère a fait pression pour que sa fille ne participe pas à la prochaine AG avant la signature, qui l'aurait impliquée contractuellement dans la responsabilité financière de éventuels travaux de rénovation énergétique.

Nous avons même accepté de prendre en charge les éventuels travaux s'il y a une AG avant la date officielle de signature.

Sauf que la nouvelle ACQUÉREUR, nous harcèle par message WhatsApp depuis quelques jours pour venir absolument chez nous pour prendre soit-disant des mesures (elle est déjà venue 3 fois). Elle impose sa visite sans presque nous demander notre avis alors que nous sommes toujours propriétaires. Nous n'avons pas encore la preuve officielle que son crédit est accepté, elle nous écrit qu'il l'est mais qu'elle aura la réponse validée la semaine prochaine (elle a déposé la demande mi-mai donc 2 semaines d'attente me paraît très court).

Nous lui avons répondu que c'est possible qu'elle vienne encore... mais pas cette semaine ni la semaine d'après, mon père veut être présent pour être témoin de la Nième visite donc nous lui avons proposé la veille de la signature, pour la visite d'État des lieux et relevé compteur, conformément à la procédure en vigueur, apparemment vide donc dans son intérêt...elle refuse et exige cette semaine. Nous lui proposons le 18 juin ET Elle refuse en écrivant de manière offensive, sur le ton d'un ordre envers lequel nous serions soumis à sa demande et que nous devrions lui obéir...

Nous trouvons qu'elle va trop loin et que cette visite est calculée dans un but bien précis, du genre, prise de photos et remonter d'éventuels vices cachés (dans son imagination)...

Elle a déjà signé le compromis en connaissance de cause et sans ambiguïté.

Que devons-nous faire en notre position de propriétaires actuels ?

Ps : elle n'a pas son crédit qu'elle nous dit déjà qu'elle veut commander sa nouvelle cuisine...

Je trouve ça très étrange.

Merci pour vos retours.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Lors de la signature du compromis, la mère a fait pression pour que sa fille ne participe pas à la prochaine AG post signature, qui l'aurait impliquée contractuellement dans la responsabilité financière de éventuels travaux de rénovation énergétique.

Une fois qu'elle est propriétaire, c'est à elle d'assumer les dépenses liées à des travaux demandés en AG par la copropriété. Et pourquoi ne pas vous demander, tant qu'à faire, de vous engager pour dix ans à toutes ces dépenses ?

Je m'interroge sur la validité/légalité de cette clause.

Ce compromis a-t-il été signé devant notaire et avez-vous un notaire différent du sien ?

Sauf que la nouvelle acquéreur, nous harcèle par messages WhatsApp

Bloquez son numéro et avertissez-la que vous débloquentez quelques jours avant signature pour convenir d'une ultime visite. Elle vous enverra l'accord pour le prêt par LRAR.

-----  
Par Elea 92

Oui nous avons chacun notre notaire et le compromis s'est passé dans une salle en visio. Je pense que notre notaire a cerné la folie de la mère car il nous a demandé au moins 5 fois si on validait une telle clause (travaux énergétique à nos

frais si décision AG positive avant signature). Nous avons pris le risque car de 1, on savait qu'elle ne signerait pas le compromis si l'on était restés sur notre position, et de 2, on avait presque la certitude par la concierge, que l'AG aurait lieu en septembre, donc post-signature. On avait alors bon espoir que ça tombe bien pour nous, et d'ailleurs à ce jour, nous n'avons pas reçu de convocation.

La nouvelle ACQUÉREUR aura donc la responsabilité des décisions financières liées à l'AG, à compter de septembre et je pense que sa mère l'a bien compris et qu'elle est dégoûtée car elle aurait voulu qu'on leur paie une rénovation énergétique et qu'on s'endette sur 10 ans pour qu'elle s'offre une plus-value de fou grâce à nous...

L'acquéreur est dans l'obligation de nous envoyer son accord de prêt par LRAR ? ca je savais pas.

Merci pour cette réponse.

-----  
Par LaChaumerande

Oubliez cette LRAR, elle adressera l'offre de prêt au notaire qui vous en avisera.

Et ne lui accordez que la visite finale, la veille ou le jour de la signature, elle est de droit.

-----  
Par janus2

Que devons-nous faire en notre position de propriétaires actuels ?

Bonjour,

Vous posez réellement la question ?

L'acheteuse n'a rien à vous imposer, elle peut vous demander de faire une visite, à vous d'accepter ou pas et à vos conditions.

Que craignez-vous ?

-----  
Par Elea 92

Ce que je crains c'est qu'elle refuse de signer l'acte de vente final bien qu'elle ait déjà signé le compromis en connaissance de cause.

Nous n'avons rien à cacher, après 3 contre-visites j'estime qu'elle a eu le temps et l'opportunité de poser toutes les questions qu'elle voulait et elle a pris des photos .... Donc en fait, j'ai l'impression qu'elle utilise l'argument des mesures pour checker s'il y a pas de défauts qu'elle n'aurait pas vus, mon mari et moi nous sommes de +en+ méfiants car on a accepté toutes leurs conditions ( diminution prix de 8000?, pas de participation à l'AG, travaux à nos frais si décision AG pendant la période compromis, contre-visites à ses demandes etc..)

Mais là elle abuse.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je suis d'accord. Sauf clause dans le compromis vous obligeant à lui accorder un droit de visite à sa convenance, les contre-visites ont lieu d'un commun accord des deux parties. Il est souvent prévu dans le compromis une dernière contre-visite juste avant la signature de l'acte de vente (la veille ou le jour même).

Quant le logement est vide, il est aussi d'usage (par courtoisie) d'être plus souple sur les contre-visites dans la période précédant la signature. Justement parce que cela ne dérange en principe personne.

Mais sauf clause accordant à l'acquéreur un accès illimité au bien, il n'y a pas d'obligation de se laisser envahir. Comme vous le soulignez, vous êtes chez vous. Si elle refuse une proposition amiable : application du droit de visite tel que prévu par le compromis.

-----  
Par yapasdequoi

Ce que je crains c'est qu'elle refuse de signer l'acte de vente final

Au delà du délai de rétractation de 10 jours après signature du compromis, l'acquéreur ne peut plus se désister en dehors d'une clause suspensive.

Ou alors il abandonne une indemnité au vendeur, en général 10% du prix.

-----  
Par LaChaumerande

Tout à fait d'accord avec Isadore

Ce que je crains c'est qu'elle refuse de signer l'acte de vente final bien qu'elle ait déjà signé le compromis en connaissance de cause.

Elle ne pourra pas au motif qu'elle serait contrariée que vous ne vous pliez pas à ses caprices. Seule peut jouer la clause suspensive du non octroi d'un prêt qu'elle devra justifier.

Mais là elle abuse. Clairement.

Ne vous laissez pas impressionner et bon courage pour la suite.

N'hésitez pas non plus à faire part à votre notaire de cette situation pour le moins désagréable, il confirmera sans aucun doute nos dires.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Elea,

Juste une petite remarque :

l'AG aurait lieu en septembre

Si vos comptes sont basés sur une année civile, le délai légal impose une AG AVANT fin juin. Septembre, dans ce cas, est peu probable.

-----  
Par Elea 92

Oui la dernière AG était en septembre et il était déjà question d'un devis estimatif d'environ 20 000€/lot pour rénovation énergétique. Nous avons payé l'audit et maintenant reste à savoir lors de la prochaine AG si le vote sera en faveur ou pas de la rénovation énergétique.

En fait c'est ça leur problème, la mère influence la fille pour nous mettre la pression avec la responsabilité financière.. d'où la clause qu'on a accepté lors du compromis "le Vendeur s'engage à prendre la responsabilité financière des éventuels travaux décidés en AG jusqu'à la signature de l'acte" (sauf que ce jour là, on était quasiment certains que cette fameuse AG aurait lieu en septembre), on a donc pris 1 risque calculé, mais on a été obligés d'accepter sinon elle aurait refusé de signer le compromis.

En+, ses parents apportent 60000€ d'apport, elle envisage même de faire des travaux de l'appartement.. donc Au final on se rend compte que l'argent n'était qu'un subterfuge pour se déresponsabiliser de ses obligations post signature...

-----  
Par AGeorges

Bonjour Elea,

un devis estimatif d'environ 20 000€/lot pour rénovation énergétique

Cela me semble un peu important, en tant qu'appel de fonds direct.

Avez-vous vérifié le montage financier de l'opération ?

- aides de l'Etat (Renov' & Co, TVA, CEE),
- Economies du Fonds travaux ALUR,
- PTZ remboursé sur les économies,
- Aides locales ou régionales diverses,
- Aides aux personnes type ANAH ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Que dit exactement le compromis concernant cette AG ?

En général une clause oblige le vendeur à donner son pouvoir à l'acquéreur si une AG a lieu entre le compromis et l'acte authentique. L'acquéreur a dans ce cas le droit de ne pas s'en servir, mais c'est stupide. En tout cas cette clause

évite que le vendeur puisse voter pour des travaux qu'il ne payera pas...

Le mieux c'est de signer avant la prochaine AG !

-----  
Par AGeorges

cette clause évite que le vendeur puisse voter pour des travaux qu'il ne payera pas

N'étant pas encore propriétaire, le futur acheteur ne peut intervenir dans l'AG qu'en tant que mandataire du copropriétaire actuel. Ce dernier doit donc assumer le vote de son mandataire.

Que le vendeur ne vote pas EN PERSONNE n'a pas d'incidence.

C'est un AVIS.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

AGeorges, j'ai rencontré personnellement le cas, voici comment cela a fonctionné : une clause dans le compromis prévoyait que si une AG avait lieu pour voter des travaux, le vendeur devait suivre les consignes de l'acheteur ou le mandater pour assister à l'AG.

Si c'était le cas, l'acheteur assumerait le coût des travaux. Sinon, le vendeur devrait indemniser l'acquéreur en conséquence.

Cette clause n'est pas opposable aux tiers, mais permet à l'acquéreur d'avoir un recours contre le vendeur.

Et ça n'a pas manqué, AG surprise en plein été, travaux votés malgré l'opposition du vendeur... Vu la somme en jeu, le contexte et le délai court (la vente a été signée peu de temps après l'AG), j'ai décidé de ne pas faire de recours. Mais j'étais quand même contrariée.

Enfin bon, c'était le jeu...

-----  
Par yapasdequoi

C'est une clause classique. J'ai eu le cas 2 fois à plusieurs années d'intervalle.

Les notaires et les agents immobiliers ont l'habitude d'inclure cette disposition dans le compromis.

Ceci permet de traiter clairement entre les parties les travaux votés pendant la période charnière.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Isadore,

si une AG avait lieu pour voter des travaux, le vendeur devait suivre les consignes de l'acheteur ou le mandater pour assister à l'AG

Oui, pourquoi pas. Cela ne change rien au fait que le vote aura été fait AU NOM du VENDEUR et que c'est donc ce dernier qui devra en subir les conséquences.

Cette simple clause ne permet donc rien au niveau de la responsabilité financière.

N'est-il pas ?

-----  
Par Elea 92

Ya pas de quoi, en effet, cette clause dont vous faites référence, l'acquéreur a bien en effet refusé ses pouvoirs pour nous laisser la responsabilité financière de payer les travaux de rénovation. Sauf que, elle semblait convaincue que cette AG se passerait là en juin, et qu'elle serait débarrassée à la signature début août sauf que par chance, ça tombe en septembre et on signe le 03 août donc en ce moment elle est deg et nous pensons que c'est pour cette raison qu'elle cherche à revenir chez nous pour prendre des photos à la recherche de vices cachés.

Par yapasdequoi

Il ne faut pas confondre les obligations du copropriétaire vis-à-vis du syndicat et les conventions entre vendeur et acquéreur qui peuvent être différentes.

Faire des photos pour chercher des vices cachés est assez curieux, puisque justement s'ils sont cachés ils ne sont pas visibles !

De plus l'acte de vente exonère le vendeur non professionnel des vices cachés.

Bref cette personne est soit mal informée, soit mal élevée, mais vous ne lui devez rien de plus que ce qui est écrit dans le compromis.

-----  
Par AGeorges

Elea,

Quelqu'un qui achète un peu ric et rac au niveau de ses finances ne peut pas voir arriver une facture supplémentaire de 20.000? sans réagir.

Comme indiqué, le coût que vous annoncez me paraît bien élevé et s'il s'agit d'un coût global, l'analyse de son financement mérite de s'y arrêter. Cela POURRAIT (?) vous donner des arguments pour calmer votre acheteuse.

Avez-vous regardé les informations sur ce sujet ?

-----  
Par Elea 92

Pour le moment nous avons payé 1 audit énergétique et le syndic nous avait annoncé 1 coût estimatif par lot d'en moyenne 20 000?, parce qu'ils envisagent de tout refaire ( en gros c'est 1 paiement étalé sur 10 ans)...

-----  
Par yapasdequoi

Pour des montants aussi élevés, il y a de grandes chances qu'ils soient refusés par l'AG pendant quelques années...

Et aussi : l'estimation du syndic n'engage que lui. Si vous n'avez pas vu les devis, tout est possible.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Elea,

La première étape est sans doute correcte. En principe, il est recommandé de faire un DTG avec l'audit énergétique, mais ce n'est pas une obligation systématique.

Un bon audit doit vous donner de nombreuses indications sur les qualités thermiques de votre résidence et doit SURTOUT vous faire diverses propositions de travaux, et les assortir de gains énergétiques.

Le travail est loin d'être terminé !

Pour ma part, je n'ai rencontré que des syndics qui n'y connaissent rien, j'espère que ce n'est pas votre cas.

Mais diviser un montant annoncé dans un audit par le nombre de lot est à la portée d'un écolier du primaire.

C'est ce à quoi me fait penser "un coût de 20K? par lot".

Un dossier bien monté est complexe mais doit, pour passer en AG, être exprimé en augmentation de charges. Le fait de prendre un crédit (PTZ) sur 10 ans n'est pas significatif car il faut prendre en compte les économies d'énergie réalisées grâce aux travaux.

Si vous avez un crédit de 1000? par trimestre et que votre chaufferie va dépenser 1000? de moins de gaz ou de fuel, sur la même période, l'impact sur les charges est zéro.

C'est la qualité du dossier financier qui permettra de faire passer la décision en AG, sachant que la gestion d'un crédit type PTZ est complexe.

Je vous en ai détaillé les éléments. Vous pouvez essayer de les adapter à votre cas.

C'est en établissant un coût réel de l'opération d'isolation que vous pourrez faire disparaître les craintes de votre acheteur. Mais je crois vous avoir déjà dit ça. Je radote !

-----  
Par Elea 92

Merci pour toutes ces informations très intéressantes.. en effet notre syndic n'y connaît pas grand chose en terme de connaissances techniques, je vois seulement qu'ils sont là pour faire du business.

Mon mari a récemment contacté la société chargée de l'étude énergétique ( leur nom est mentionné dans les rapports d AG), Il a eu comme réponse que l'étude de l'audit énergétique n'est pas encore terminée, qu'il faut attendre environ 18 à 24 mois avant le résultat, donc comme l'audit a été voté en septembre 2022, on est en juin 2023, à mon avis, le syndic préfère attendre l'AG de septembre pour apporter un argumentaire béton.

Le gros problème c'est que personne dans notre résidence ne s'intéresse au sujet, le syndic fait ce qu'il veut et c'est très facile dans ces conditions-là , d'influencer les copropriétaires dans leur sens. Le directeur du syndic a vendu la rénovation énergétique comme cela"; il y aura des aides, je m'occupe de tout à votre place, et de toute façon en 2025 la loi obligera toutes les copro à Faire des travaux de rénovation énergétique"... Nous avons 42 lots, on s'est renseigné et nous avons appris que ce n'était pas obligatoire et encore moins l'audit énergétique (+50lots).

Par conséquent, on s'est fait tous avoir, on avait voté non il n'y a 9 mois mais hélas, les autres copropriétaires s'en foutent, ne lisent pas les comptes-rendus ni l'ordre du jour des AG.. Aujourd'hui, ils viennent tous se plaindre que c'est trop cher, 20 000€/Lot Etc... On a l'impression que mon époux et moi-même sommes les seuls à nous intéresser au sujet, à nous battre , car vu le nombre d'absentéisme lors de la dernière AG en septembre dernier, il y avait la moitié de présents.

Aujourd'hui, notre acquéreur a refusé ses pouvoirs de décision sous compromis, on trouve cette attitude pas très fair-play.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez déjà reçu une convocation pour la prochaine AG ?

Il doit y avoir les devis des différents travaux proposés joints à la convocation.

En plus le syndic doit indiquer un tableau prévisionnel des sommes qui incomberaient à chaque lot en cas de vote favorable.

Et surtout présenter les aides qu'il prétend obtenir afin que chacun puisse vérifier.

Gardez bien la preuve que l'acquéreur a refusé votre pouvoir.

Au pire : vous n'allez pas à cette future AG, ensuite personne ne pourra vous reprocher d'avoir voté ces travaux.

-----  
Par AGeorges

Elea,

Au besoin, vous pouvez embaucher les services d'un financier spécialisé, mais en principe, votre AUDIT devait déjà vous donner des indications précises sur ce à quoi vous pouvez vous attendre comme aides.

A mon avis, comme déjà dit, le coût moyen brut par lot n'a aucun intérêt. Vous avez déjà 25% d'aides de l'état, des économies possibles (ALUR), et un étalement dans le temps des réductions de notes de 'carburant', une suppression des taxes foncières pour 5 ans, les avantages des CEE.

Ce n'est pas élémentaire, mais vous pouvez vous renseigner un peu partout sur le fonctionnement de Ma Prim' Renov ou autres dispositifs.

En tous cas, le bilan en charges (ce qu'il faudra payer tous les mois en charges supplémentaires à cause des travaux) peut être de l'ordre de quelques dizaines d'euros en plus par mois. La ruse du PTZ est que l'on emprunte sans intérêts et l'on rembourse quand on fait des économies de consommation.

Je peux détailler un peu plus si vous précisez :

- le montant de votre fonds ALUR

- Le coût de vos consommations d'énergie de chauffage

- Une vague classification des revenus des copropriétaires (plutôt bas, moyens ou plutôt élevés), les critères utiles sont ceux de l'ANAH.

Enfin, il faut savoir que l'opération va valoriser vos logements de façon non négligeable, et même si cela coûte un peu, le retour d'investissement sera intéressant pour tout le monde et ... pour la planète.

-----  
Par Elea 92

Non Ya pas de Quoi, nous n'avons pas reçu la convocation pour l AG à ce jour.

Ca sera certainement pour septembre, et on ne sera plus propriétaires, ca sera le tour de la nouvelle ACQUÉREUR..

Elle a renoncé à ses pouvoirs pendant le compromis, maintenant elle va assumer..

-----

Par yapasdequoi

S'il n'y a pas de convocation, il n'y a pas de pouvoir, ni à accepter ni à refuser.  
Le sujet est clos, non ?

-----  
Par AGeorges

S'il n'y a pas de convocation, il n'y a pas de pouvoir, ni à accepter ni à refuser.

Vous oubliez qu'une promesse de vente se "conjugue habituellement" au futur et au conditionnel :

- si on n'a pas le prêt, bye bye,
- si tels travaux ne sont pas faits, tchao (pantin),
- Si l'AG a lieu avant la signature, on vous donne notre pouvoir.

Etc.

Et même si le futur est traité, ce n'est ni une dystopie ni de la science fiction.

-----  
Par Elea 92

Ya pas de Quoi,

"S'il n'y a pas de convocation, il n'y a pas de pouvoir, ni à accepter ni à refuser.

Le sujet est clos, non ?"

- je pense que je n'ai pas été claire. En fait, l'AG a lieu d'habitude chaque année en juin.

Nous avons signé le compromis le 3 mai. Lors de cette signature, l'acquéreur accompagnée de sa mère, a fait pression sur nous dans le but de refuser ses pouvoirs d'AG si celle-ci avait eu lieu en juin. Objectif : ne pas payer 20 000? de rénovation énergétique (audit a été voté en 2022). Donc nous avons dû accepter de prendre en charge la responsabilité financière pendant la période compromise (le notaire a d'ailleurs trouvé son attitude complètement absurde). Nous avons donc pris le risque de devoir assumer financièrement cette probable AG (sauf qu'on était presque sûrs que l'AG se passerait en septembre car on a eu des échos).

La mauvaise fois de l'acquéreur va retomber sur elle car désormais, on sait que l'AG tombera en septembre, date à laquelle elle sera officiellement propriétaire et plus nous.

Par contre elle ne cesse de nous harceler par WhatsApp pour nous obliger à accepter ses visites impromptues à sa propre convenance, car madame veut prendre les mesures de notre appartement, vérifier les arrivées d'eau et tableau électrique (qu'elle a eu le temps de voir 3 fois=3 contre-visites). Elle n'assume pas la responsabilité financière d'une éventuelle rénovation énergétique par contre elle exige qu'on se mette à sa disposition pour ses futurs travaux de confort (soit disant qu'elle n'avait plus d'argent pour les travaux).

On lui a fait 2 cadeaux : baissé le prix de vente de 8000? , et Avons accepté son refus de pouvoir de AG. Si l'AG avait eu lieu ce mois-ci et que la renov énergétique aurait été voté, imaginez qu'on se serait endetté sur 10 ans pour lui offrir une plus-value sur notre appartement, autrement dit, c'est du vol.

Vous pouvez me demander pourquoi on a accepté une telle clause ; cela fait 1 an et demi que notre appartement était en vente, nous n'avons aucune visite ou presque. Elle était notre seul espoir et rares visites de nous débarrasser de notre appartement qui devenait une charge financière conséquente : on a payé 1 audit, sécurisé la résidence en installant 1 portail, on paie 280? charges mensuelles..les copropriétaires de cette résidence ont vraiment bcp de mal à vendre. Certains f4 coûtent 330 ? charges/mois.....

Autrement dit, c'est quasiment invendable.

Il fallait vraiment qu'on se débarrasse en+ nous quittons la région ce mois-ci, donc on n'avait pas d'autres choix.