



Frais notariaux suite à compromis caduque

Par Fil

Bonjour, j'ai signé un compromis avec une clause suspensive liée à une DP de travaux. Hors les services d'urbanisme ont délivré une opposition qui rend par conséquent caduque la vente. Le notaire du vendeur m'a envoyé un document de résiliation à l'amiable mais je ne suis pas d'accord car je souhaite uniquement faire jouer la clause car je n'ai rien conclu avec le vendeur et je souhaiterais me faire rembourser les frais pour provisions que j'ai payé lors de la signature du compromis.

Hors lorsque j'appelle le notaire, on me rétorque que la rédaction du compromis et les frais divers restent à ma charge même si la vente est annulée par la faute du vendeur qui ne peut pas faire régulariser son bien. Est ce bien normal que je doivent supporter les frais alors que je ne me suis pas rétracter et que si la vente est rendue caduque, ce n'est pas de mon fait et je ne comprends pourquoi je dois en subir les conséquences.

Existe t'il une possibilité de faire pression au notaire pour qu'il me rembourse ? Que dit la loi sur ce genre de situation et puis je avoir raison si je demande réparation en justice ? Merci de votre aide.

Par ESP

Bonjour

Même après rétractation ou annulation du compromis, le notaire a travaillé et des émoluments lui sont dûs. Sauf accord autre, ils sont à la charge de l'acquéreur.

Par AGeorges

La loi précise que les frais d'agence immobilière ne sont pas dus dans votre cas (clause suspensive).

Mais le notaire a bien rédigé l'acte, ce qui ne devrait tout de même pas dépasser quelques centaines d'euros.

Par contre, ne signez rien qui indique une annulation amiable.

Cela pourrait se retourner contre vous. Vous devez faire préciser que c'est l'activation d'une clause suspensive qui est à l'origine de l'annulation.

Par AGeorges

Petite correction :

Mais ou et donc or ni car

"Or" et non "hors". Mais bien sûr, si on lit avec les oreilles, c'est pareil.

Cordialement

Par Fil

Dans le compromis dans le paragraphe "Frais" il est bien stipulé que les frais sont supportés par le vendeur si les droits réels révélés sur le bien empêchent la réalisation de la vente. Et c'est bien le cas puisque le vendeur n'a pas été en mesure d'apporter l'attestation de non opposition.

D'autre part sur le même paragraphe il est écrit que l'acquéreur en est exempt s'il vient à exercer son droit de rétractation ou en cas de non réalisation de la clause suspensive. Ce qui une fois de plus est le cas qui me concerne.

Voilà je suis dans mon droit de demander le remboursement des frais car je ne suis pas responsable de l'annulation de la vente. De plus je refuse de signer une résiliation à l'amiable qui ne correspond pas à la réalité.

Par AGeorges

Puisque tout est 'écrit' dans les actes effectués jusqu'à présent, vous avez probablement raison. Donc appuyez vous sur ces écrits pour refuser. Votre argument semble imbattable.

Je fais juste une petite réserve.

Certaines lois sont d'ordre public. Aucun contrat n'est autorisé à les changer, et si c'est le cas, les clauses concernées sont réputées non écrites. Mais je ne pense pas que la distribution des frais entre le vendeur et l'acheteur appartienne à cette catégorie de loi. Du moment où la "convention" a été signée par les deux ...