



Interrogation sur le depot de garantie du compromis de vente

Par mami

Bonjour ,

Je suis vendeur d'un appartement pour lequel j'ai trouvé un acheteur qui ne fait pas de prêt et paie comptant mon appartement .

Comme je change de région et que je vais acheter un autre bien immobilier dans une nouvelle région j'avais l'intention de commencer a chercher ce futur bien entre la signature de mon compromis et la signature définitive de l'acte authentique de mon appartement . (Si je trouvais ce nouveau bien en mettant comme clause suspensive que cet achat est conditionné par la vente de mon appartement .).

Ma question :

Dans le compromis de la vente de mon appartement je suppose qu'il y aura une clause de dépôt de garantie (5 ou 10%) ...faut-il la demander ou est-ce automatique ?

Si la vente de mon appartement ne se faisait pas (apres le delai de retraction de 10 jours du compromis) , puis-je récupérer ce depot de garantie .

Je vous pose cette question car entre le compromis de vente et l'acte définitif je vais engager des frais pour rechercher un nouveau bien dans la nouvelle région (déménagement , location d'un meublé , location d'un box etc...) .

Je vous remercie
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le dépôt de garantie est libre, c'est souvent 5%, mais parfois moins, parfois jusqu'à 10%, c'est négociable>.

Si l'acquéreur signataire du compromis se rétracte dans les 10 jours, vous devez lui rembourser, il est d'ailleurs d'usage de ne pas réclamer de dépôt avant l'expiration des 10 jours.

S'il se désiste plus tard hors condition suspensive (comme par exemple obtention d'un permis de construire, ou autre), il vous doit une indemnité qui est prévue au compromis dans la "clause pénale". C'est en général 10% du prix.

Dans tous les cas, le dépôt de garantie est bloqué, sous séquestre (chez le notaire ou parfois à l'agence) et vous ne pouvez pas l'utiliser pendant ce temps pour payer vos frais.

Et en cas de litige sur ce dépôt, il faut prévoir une looongue procédure, donc ne comptez pas dessus pour payer votre déménagement.

Par mami

Je vous remercie ' yapasdequoi '

Je pense que le plus sage soit d'attendre la signature définitive pour faire le déménagement mais rien ne m'empêche de commencer a chercher dans ma nouvelle région un nouveau bien entre le laps de temps du compromis et de la signature définitive de mon appartement (si nouvel achat en mettant la clause suspensive dans le compromis de celui-ci de la réalisation de la vente de mon appartement .)

Merci a vous

Par Isadore

Bonjour,

A noter que le compromis n'est pas obligatoire, et que vous pouvez passer directement à l'acte de vente sauf si l'un de vous a besoin d'un délai.

Votre acheteur disposant des fonds, si vous signez rapidement l'acte de vente l'argent sera vite entre les mains du notaire qui pourra alors vous le remettre. Sauf si vous n'avez pas mentionné un élément important, rien ne s'oppose à ce que la vente se fasse dans la foulée de votre déménagement.

Au passage, cela vous évitera de devoir trouver des vendeurs acceptant une clause suspensive aussi désavantageuse pour eux.

Par yapasdequoi

Le notaire s'appuie sur le compromis pour rédiger l'acte, obtenir les informations légales et purger les droits de préemption. Il faut compter au moins 2 mois entre la signature du compromis et celle de l'acte. Plus rapide et sans compromis, il faut être très optimiste et avoir un notaire qui accepte de procéder directement sans engagement préliminaire.