



Achat immobilier et clause pénale

Par ML166

Bonsoir,

Je vous expose mon problème qui concerne l'achat d'un bien immobilier en résidence principale. Nous sommes les acheteurs et nous avons pris notre notaire (quelle erreur au passage) pour se charger de la vente. La vente se fait avec l'intermédiaire d'un agent immobilier pour la partie vendeur.

Nous avons signé un compromis de vente avec une date butoir au 4 Février pour la signature de l'acte authentique.

Le logement était un location et il est inscrit que locataire que l'on va appeler A s'en va au mois de janvier (ça sous entend jusqu'au 31/01 ?)

Il est d'ailleurs inscrit dans le compris la chose suivante

" L'immeuble étant actuellement loué à Monsieur A, l'entrée en jouissance s'effectuera également le jour de la signature de l'acte authentique par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires. En effet, ledit locataire a donné congé et quittera les lieux au mois de janvier 2023. Le PROMETTANT s'engage à fournir copie dudit congé avant la réitération des présentes. "

Sauf qu'il s'avère que en réalité le locataire n'occupe plus les lieux depuis des années et enfaite il sous louait à Monsieur B un membre de sa famille.

Le locataire A avait donné un congé pour le 31 Octobre 2022 dans les faits le locataire B occupe toujours les lieux depuis. Le propriétaire voulait "rendre service" dit il.

D'après ce que j'ai pu comprendre par le locataire B (qui est entré en contact avec nous) n'a pas de bail entre lui et le propriétaire.

Ce qui signifie que le soit disant congé de janvier 2023 n'existe pas et ils ne peuvent pas produire une copie du congé à fournir avant la vente.

Lors d'un entretien chez le notaire avec les vendeurs ils maintiennent que ils ont un bail qui court jusqu'à janvier 2023 avec le locataire A.

Le gros problème aujourd'hui est que le locataire B ne trouve pas de logement et nous a informé que les lieux ne seront surement pas libre pour la signature.

Il est bien noté que le vendeur s'engage à libérer les lieux avant le 4 Février dans le compromis.

Lors de la confrontation les vendeurs veulent que nous nous retirons de la vente si le logement était pas libre, sa revient à se dédire et devoir 10% du prix de vente aux vendeurs. Les vendeurs eux, se disent "victimes" du locataire B et ne veulent pas se dédire de la vente alors qu'ils ne peuvent pas s'engager à libérer les lieux de toute occupation.

Le notaire lui prétend que de toute manière si il n y a pas de signature avant le 4 Février que les parties seraient libérés de toute obligation contractuelle.

En gros il botte en touche et ne défends pas nos intérêts. Il parait logique que il nous revient de droit de prétendre à la

clause pénale de 10%.

Nous avons estimé notre préjudice à 15000? car en effet si on devait reprendre l'opération à zéro avec le même projet avec l'augmentation des taux cela nous coûterait 15000?.

Je précise que le bail fantôme n'existe pas dans les annexes du compromis ! Il est évident que si le notaire avait demandé le bail auprès des propriétaires ils n'auraient rien pu fournir et dans ce cas le notaire nous auraient averti qu'il ne faut pas continuer le projet tant que la situation du locataire B n'était pas régularisée.

Qu'est ce que vous pouvez nous conseiller ? Nous avons pris contact avec protection juridique (prêt et assurance juridique dans la même banque). Nous avons des idées sur les différents angles d'attaques possibles auprès d'un recours auprès d'un tribunal mais nous aimerions avoir des avis et des points de vues différents.

Je vous remercie par avance des réponses que vous pourrez nous apporter.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

On vous a déjà donné des réponses ici :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/achat-immobilier-avec-occupant-non-declare-t31790.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/achat-immobilier-avec-occupant-n-declare-t31790.html[/url]

La clause pénale protège le vendeur d'un désistement abusif de l'acquéreur. Là ce n'est pas votre cas.

On vous a déjà indiqué que vous pouvez vous désister sans pénalités puisqu'il y a défaut de délivrance d'un bien libre de toute occupation. Tous les détails concernant A ou B ne vous concernent pas, c'est le vendeur qui ne respecte pas ses engagements et tente de vous attendrir.

Vous pourriez l'assigner et obtenir des dommages et intérêts, mais surtout il ne peut pas vous faire payer 10%.

Consultez un avocat ! (bis... ter mais on ne s'en lasse pas !)

Par ML166

Bonsoir,

J'ai voulu recréer un sujet en étant le plus bref et concret possible.

Donc selon vous la clause pénale ne me protège pas si le vendeur se retire abusivement ou se retire car il n'a pas respecté les engagements qu'il a pris envers nous ?

Concernant les détails en le locataire A et B. Le notaire peut-il être mis en faute de ne pas avoir cherché à demander le bail pour l'annexer dans le compromis ? Car il n'existe pas si il faisait son travail de notaire il aurait sifflé la fin de la partie bien avant de signer. Nous dans ce cas la on aurait laissé tomber. Qu'en pensez vous ?

C'est ce que nous comptons faire donc il faudrait sortir du cadre du compromis puis faire un procès au vendeur. Mais je ne comprend pas pourquoi ils insistent pour que nous sortons de nous même de cette vente alors que nous voulons signer. L'idée qu'ils sortent eux même de la vente car ils ne peuvent pas délivrer le compromis libre de toute occupation les gêne beaucoup. Ont ils quelque chose à perdre ? Comment ça se fait on admet des obligations asymétriques ?

Pour le sequestre nous avons mis que 500?

Merci de vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

La clause pénale vaut pour les deux parties. Elle s'applique aussi au vendeur. Dans le cas présent, le vendeur n'empêche pas totalement la vente mais la délivrance est compromise de son fait, ce qui le met en faute.

Vous êtes en droit de résilier le contrat de vente au motif de l'inexécution du vendeur et d'exiger des dommages et intérêts. Il ne s'agirait pas d'un désistement de votre part. Soyons sérieux, n'invertissons pas les rôles. Il s'agirait simplement de tirer les conséquences du manquement du vendeur à satisfaire à son obligation de délivrance, la délivrance du logement libre d'occupation étant une condition essentielle du contrat.

Le vendeur rêve en imaginant que vous pourriez rompre le compromis d'un commun accord sans pénalité pour personne. Il essaie de s'en tirer à bon compte mais il ne faut pas vous laisser abuser.

Vous auriez intérêt à consulter un avocat.

Par ML166

Bonsoir

Yapasdequoi indique que la clause pénale ne s'applique pas au vendeur ça change tout

Merci de votre réponse. Donc il faut invoquer le fait que le vendeur n'a pas rempli ses obligations de libérer le bien, cependant comment faire constater que le vendeur n'a pas libéré le bien ?

Le notaire dit que si vous avez pas signé avant le 4 les deux parties sont libres car d'après ses dires le compromis sera caduc. Ce que j'ai compris pour ma part est que pour contenter les deux parties il sous entend qu'il va empêcher la signature en laissant pourrir le compromis vu qu'il a les fesses entre deux chaises il se libère (le notaire) de ce dossier.

Que devons nous faire dans ce cas la ? Je sens grandement que le notaire sous laisser couler le truc puis advienne que pourra lui il s'en lave les mains.

En aucun cas nous allons nous retirer de la vente sans raison car véreux comme il est il serait capable de nous demander les 10%.

Dois je demander au notaire une date de signature précise ? Car il est juste inscrit dans le compromis que nous devons signer avant le 4.

Je vous remercie beaucoup

Je vais contacter plusieurs avocat dès demain.

Par yapasdequoi

Ouvrir un nouveau sujet ne change rien au fond du problème.
Il faut savoir si cette date du 4 est extinctive ou indicative ?
Et aussi relire la clause pénale pour comprendre à qui elle s'applique.
Parce que le vendeur ne peut pas se rétracter après signature du compromis.
Consulter un avocat est la meilleure option.

Par yapasdequoi

comment faire constater que le vendeur n'a pas libéré le bien ?

Par un huissier (commissaire de justice)

Par ML166

Bonjour,

Merci pour vos conseils je vais consulter un avocat

Merci encore