



Annulation d'une vente immobiliere et agence immobiliere

Par Visiteur

Bonjour,
j'effectue la vente d'un T2 via une agence immobilière qui elle même a fait effectuer la vente par une deuxième (2 à se partager la marge)
Le client semble avoir des difficultés à obtenir le prêt
rien à ce jour m'a dit mon agence via la deuxième. Mon notaire, là aussi il y en a 2 n'a pas de réponse
Sur le sous seing fait chez Orpi 2ième agence, il est précisé que la date de réalisation est le 21/12/2009 au plus tard...il est écrit en dessous: si au jour fixé ci-dessus, le ou les notaires susnommés n'étaient pas en mesure de recevoir les signatures des parties, faute d'être en possession des documents administratifs nécessaires, le délai fixé pour la réalisation serait de plein droit prorogé jusqu'au jour où le notaire pourrait recevoir les signatures.
...écrit ensuite en gras: Si la régularisation ne pouvait intervenir dans ce délai, du fait de la faute d'une des parties, celle-ci supporterait une astreinte conventionnelle de deux millièmes(2/1000)du prix de vente susvisé par jour de retard indépendamment de tous autres dommages pouvant être dû à l'autre partie et ce à dater de la mise en demeure adressée par l'autre partie par acte extra judiciaire.
Au cas où le retard ne serait pas du fait d'une des parties, l'astreinte ne serait pas due.
La date ci-dessus n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter
En fait puis-je à compter du 21/12/2009 de plein droit demander annulation de la vente sans intervention de l'agence? nulle part il est écrit que je peux annuler?!!!
Puis-je demander une indemnité sachant que j'ai dû laisser l'appartement vide à compter du 15/11 (ddé sur condition de vente signée fin 09/2009)j'ai un credit et des charges importantes
Dois je faire une sommation de payer (moi même?)à compter du 21/12/2009...article 1652 du code civil l'acheteur doit intérêt du prix de vente s'il reçoit commandement de payer...est-ce les 2/1000 rédigé par Orpi (voir plus haut)
Si j'entre dans cette démarche sera t'il possible d'annuler la vente...EN FAIT comment faire au mieux pour annuler?
Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait puis-je à compter du 21/12/2009 de plein droit demander annulation de la vente sans intervention de l'agence? nulle part il est écrit que je peux annuler?!!!

Existe-t-il dans votre contrat, en dehors de la clause susvisée une date butoir pour la réalisation des conditions suspensives?

En effet, la clause mentionnée ne semble visée que l'absence des "documents administratifs". Non seulement, c'est la première fois que je vois ça, mais en outre, je doute que cela vis les conditions suspensives (notamment clause d'obtention de crédit.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
effectivement je nai pa recopie les conditions suspensives
Conditions Suspensives
1 conformite rens urbanisme ... resume
2 conformite etat hypothecaire

3 Financement

Avec emprunt

Lacquereur devra avoir obtenu d1 organisme de son choix 1 ou plusieurs prêts d1 montant maxi de 101000 euros au taux moyen maxi de 4.5% la première année, assu, frais dossier, frais de garantie en sus, sur une durée maxi de 15 ans en taux constant ou révisable

Il s'oblige dans 1 délai de 15 jours à compter du jour de la notification de sa faculté de rétractation légale à constituer son dossier et à le déposer notamment aux banques ou organismes de crédit suivants et donne son accord pour que ses coordonnées leur soient dès à présent communiquées par l'agence

LA BANQUE POTALE et AXA BANQUE

A ce sujet l'Acquereur déclare n'avoir contracté aucun prêt immo ou à la consommation susceptible de faire obstacle à l'obtention du crédit à cause du taux d'endettement et qu'il n'y a pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête ni le cas échéant sur celle de sa caution

IMPORTANT ... Lacquereur s'oblige à signaler à l'agence ORPI

et au sequestre l'obtention de l'accord de ce prêt dans les 48 h ou il l'obtiendra et au plus tard dans un délai de 45 jours à compter du jour de la notification de sa faculté de rétractation légale ...l'offre de prêt vaut l'obtention du crédit sauf dans le cas de rétractation unilatérale de la banque

Si cette vente n'est pas soumise à la faculté de rétractation de l'Acquereur ...cela veut dire quoi...la date à prendre en compte est celle de la signature de ce compromis signé le 29 septembre 2009

Si ce délai se trouve dépassé du fait de l'organisme prêteur la durée de la validité de la condition suspensive serait prorogée de 15 jours supplémentaires

L'Acquereur devra justifier de la non réalisation de la condition suspensive par la production des attestations de refus de prêt délivrées par les organismes bancaires et

justifier des caractéristiques de la demande de prêt refusé qui devront rester dans les limites des caractéristiques globales des prêts énoncés au plan de financement ci-dessus

L'Acquereur s'oblige à fournir à première demande tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourra lui être demandée par les organismes financiers. Il déclare qu'il n'existe pas d'empêchement à l'obtention de ce crédit à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête ni le cas échéant celle de sa ou ses cautions.

Pour le cas où une de ces conditions ne serait pas réalisée sans qu'il y ait eu faute des parties la présente vente, soit après réception de l'état hypothécaire, soit du fait de la non obtention du crédit sollicité, sera considérée comme nulle et non avenue et l'acompte sera immédiatement et intégralement restitué à l'Acquereur, sauf frais engagés sur son compte. Chacune des parties reprendra alors son entière liberté de disposition sans indemnité d'aucune part. En cas de contestation relative à la restitution des sommes versées au sequestre celui-ci ne pourra se dessaisir des dites sommes qu'en vertu d'un accord amiable signé des 2 parties ou d1 décision de justice.....

Voilà j'ai tout recopié...mes excuses pour l'écriture...pb clavier...config

J'ai un préjudice financier car je laisse l'apt vide pour l'acheteur, je perds 570 euros par mois

À partir de quand puis-je annuler, puis louer le 1 1 2010

Puis-je m'en occuper directement par recommandation avec AR à l'acquéreur sans passer par l'agence et le notaire juste en leur envoyant copie par mail

Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si cette vente n'est pas soumise à la faculté de rétractation de l'Acquereur ...cela veut dire quoi...la date à prendre en compte est celle de la signature de ce compromis signé le 29 septembre 2009

En principe, en matière de vente immobilière, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la signature de l'acte de vente. Une fois passé ce délai, l'acquéreur dispose de 45 jours pour obtenir le crédit.

À défaut, vous êtes en droit de demander au notaire de constater la caducité de la condition suspensive et d'obtenir ainsi la nullité de la vente, sans avoir à aller en justice.

Si la condition suspensive n'est pas remplie dans ce délai suite à la faute de l'acquéreur (la demande de prêt n'a pas été déposée notamment), dans ce cas, vous pouvez conserver l'indemnité d'immobilisation dite aussi dépôt de garantie.

Si l'acquéreur n'obtient pas le crédit parce que la banque n'est pas rapide, alors il dispose de 15 jours supplémentaires.

La vente est donc nulle puisque l'acquéreur avait normalement jusqu'au 20 novembre pour obtenir le crédit. Vous avez

donc le droit de garder le dépôt de garantie si la vente n'est pas rempli du fait de la faute de l'acquéreur.
Vous devez donc prendre contact avec votre notaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

je vous remercie pour votre réponse très claire. J'ai donc
la possibilité d'annuler de suite sur simple courrier au notaire uniquement en reco avec ar?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

je vous remercie pour votre réponse très claire. J'ai donc
la possibilité d'annuler de suite sur simple courrier au notaire uniquement en reco avec ar?

Il serait préférable de prendre rendez-vous avec le notaire. En effet, ce dernier a généralement besoin de votre signature pour faire constater la caducité de la vente.
Au reste, vous avez parfaitement compris.

Très cordialement.