



Annulation d'une vente immobilière par l'acquéreur

Par Visiteur

Bonjour,

Mon ami et moi avons signé le 22 juillet un compromis de vente pour l'acquisition d'un appartement auprès d'un notaire et après être passé par une agence. Le montant de l'acquisition s'élève à 250 k? net vendeur et 10 k? pour les frais d'agence. Nous avons obtenu l'accord de la banque pour un prêt en commun de la totalité du montant. La quotité est de 60% pour moi et de 40% pour mon ami, cela a été communiqué au notaire.

Lors de la signature de ce compromis, nous avons versé 9 000 ? au notaire.

La vente était normalement prévu le 15 octobre.

Suite à certains évènements passés cette semaine, mon ami et moi avons décidé de nous séparer.

Nous ne pouvons donc plus nous engager sur cette acquisition commune et nous devons donc annuler cette vente.

Le notaire en a été informé oralement.

Nous nous posons les questions suivantes :

- Quelle montant des pénalités nous sera demandé : 9 000 ?, 5% ou 10% du prix net vendeur ?
- Y a-t-il une pénalité vis-à-vis de l'agence et/ou du notaire ?
- L'annulation du prêt auprès de la banque pose-t-elle un problème ?
- Les pénalités se répartissent-elles entre nous deux suivant la quote-part de chacun ?

Merci par avance pour votre réponse rapide.

Par Visiteur

Chère madame,

La vente était normalement prévu le 15 octobre.

Suite à certains évènements passés cette semaine, mon ami et moi avons décidé de nous séparer.

Nous ne pouvons donc plus nous engager sur cette acquisition commune et nous devons donc annuler cette vente.

Le notaire en a été informé oralement.

Nous nous posons les questions suivantes :

- Quelle montant des pénalités nous sera demandé : 9 000 ?, 5% ou 10% du prix net vendeur ?

Dans la mesure où le contrat de vente est valable, en principe, vous devez l'exécuter jusqu'au bout. Le vendeur peut donc exiger l'exécution forcée, ou se contenter de dommages et intérêts.

En pratique, ces dommages et intérêts sont égaux à 10% du prix net vendeur.

Y a-t-il une pénalité vis-à-vis de l'agence et/ou du notaire ?

Le notaire va demander ses émoluments sur la rédaction de l'acte notarié mais il ne va pas exiger l'intégralité des frais qui ne sont plus dus à commencer par les droits d'enregistrement qui constituent l'essentiel du prix de notaire.

S'agissant de l'agence, dans la mesure où la vente est techniquement conclue, elle peut faire valoir son droit à commission. Cela étant, elle l'abandonne généralement à condition que que le vendeur lui laisse le bien à la vente.

Les pénalités se répartissent-elles entre nous deux suivant la quote-part de chacun ?

Oui, tout à fait. Mais le vendeur est en droit de poursuivre l'un quelconque d'entre vous pour l'entier paiement si vous ne trouvez pas de solution amiable. Après quoi, celui qui a payé pourra se retourner contre l'autre concubin.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Nous vous remercions de votre réponse.

Pensez-vous qu'en prenant un avocat, nous aurons la possibilité de faire baisser le montant des pénalités en utilisant un des deux arguments suivants :

- nous avons versé que 9 000 ? d'acompte (<4%)et non pensions perdre que cet acompte
- je me sépare de mon ami suite à un comportement répréhensible et averé qu'il a eu récemment et pour lequel il passe en jugement le 15 octobre.

Si aucun moyen ne nous permet de diminuer "la note", nous allons devoir terminer l'aquisition et procéder immédiatement à la revente de cet appartement.

Merci par avance de votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

Pensez-vous qu'en prenant un avocat, nous aurons la possibilité de faire baisser le montant des pénalités en utilisant un des deux arguments suivants :

- nous avons versé que 9 000 ? d'acompte (<4%)et non pensions perdre que cet acompte
- je me sépare de mon ami suite à un comportement répréhensible et averé qu'il a eu récemment et pour lequel il passe en jugement le 15 octobre.

Il faut voir avec le vendeur, certains sont plus conciliants que d'autres. Il serait donc bon ton de lui parler et de lui expliquer la situation. Vous pourrez alors ensuite choisir en conséquence.

Si aucun moyen ne nous permet de diminuer "la note", nous allons devoir terminer l'aquisition et procéder immédiatement à la revente de cet appartement.

C'est effectivement pas la plus mauvaise solution. A avoir dans votre contrat de crédit, les pénalités de remboursement anticipé, mais si celles-ci ne sont pas trop élevées et que le vendeur refuse toute négociation, autant finaliser la vente.

Très cordialement.