



Avenant au compromis de vente sans date butoir précisée

Par kaikou

Bonjour à tous

J'ai mis en vente ma maison et signé un compromis de vente en 2016 avec date butoir de 3 mois.

La vente traînant à cause d'hypothèques non réglées nous avons établi un avenant signé le 25 janvier 2021. L'acheteur s'est installé dans la maison. Il n'y a aucune mention d'une date butoir dans cet avenant.

L'acheteur divorce de sa co-acheteuse, a quitté ce domicile sans donner sa nouvelle adresse et a écrit une lettre au notaire où il déclare renoncer à acheter la maison.

Depuis ils traînent tous les deux pour venir signer l'acte officialisant l'annulation de la vente, sont odieux avec moi, et le notaire tergiverse chaque fois que je l'appelle. J'ai l'impression d'être menée en bateau et personne ne m'aide.

Je n'en peux plus, je veux récupérer ma maison.

Je me demande : un compromis de vente ne mentionnant pas de date butoir est-il valable ? Y a-t-il une date de péremption ? Trois ans sont passés ! J'ai lu sur un site juridique : "une date butoir de réitération de l'acte de vente doit être expressément mentionnée dans le compromis de vente. Le dépassement de la date entraîne la caducité de la promesse synallagmatique de vente. Les deux cocontractants sont alors libérés de leurs obligations mutuelles".

Merci d'avance à tous ceux qui pourraient me répondre. Mon avocat est en vacances

Bien cordialement

dominique

Par Nihilscio

Bonjour,

Un compromis de vente qui dure depuis huit ans ? C'est extravagant.

Un compromis de vente ne mentionnant pas de date butoir est valable pendant un délai raisonnable, ce qui peut le cas échéant être apprécié par un tribunal. Dans les trois départements d'Alsace-Moselle, les promesses de vente ne sont valables que pendant six mois.

Une date butoir de réitération de l'acte de vente doit être expressément mentionnée dans le compromis de vente. C'est une précaution de bon sens mais la loi n'impose rien.

La situation étant manifestement compliquée, il faut vous en remettre à votre avocat. L'affaire dure depuis huit ans, vous pouvez bien attendre le retour de vacances de l'avocat.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aviez ouvert cette discussion en 2020 :

[url=https://www.forum-juridique.net/justice/notaire/litige/probleme-avec-acheteur-installe-dans-maison-avant-achat-t17745.html]https://www.forum-juridique.net/justice/notaire/litige/probleme-avec-acheteur-installe-dans-maison-avant-achat-t17745.html[/url]

Vous pouvez sans doute attendre le retour de congés de votre avocat.

Par kaikou

Bravo quelle mémoire !!!

Oui c'est toujours la même histoire mais maintenant l'acheteur a changé d'avis, a quitté sa femme, a quitté la maison et a fait savoir au notaire qu'il ne voulait plus acheter la maison.

Il ne me demande aucune compensation pour les travaux effectués.

C'est juste que ça traîne et que le notaire atermoie chaque semaine en me disant d'être patiente et qu'il faut signer un acte de résiliation du compromis de vente.

Les deux co-acheteurs ne veulent pas signer tant que madame n'a pas trouvé un appartement et vu ses prétentions, c'est pas demain la veille. En même temps, elle occupe gratuitement ma maison depuis 8 ans, donc pourquoi se dépêcherait t'elle ?

Je voudrais donc juste savoir si un compromis de vente ne mentionnant aucune date butoir ne peut pas être frappé de caducité et que je n'ai plus à compter sur le notaire et à supplier mes deux individus de venir signer ce document.

Je les fiche à la porte et je retourne enfin vivre chez moi...

Bonne journée

Par yapasdequoi

Il serait utile de consulter un avocat pour vérifier si ce compromis reste valide ou pas.

S'il n'est plus valide, une procédure d'expulsion peut durer encore 2 ans.

Par Isadore

Bonjour,

Par l'intermédiaire de votre avocat proposez-leur une remise sur l'indemnité d'occupation qu'ils vous doivent au titre des cinq dernières années s'ils acceptent de signer rapidement ce document et de libérer les locaux sans trop traîner.

Sinon il faudra taper au portefeuille : commencer par demander une indemnité d'occupation, et ordonner à Madame de décamper sous trois mois. Sans quoi vous demanderez à ce qu'elle vous doive cent euros par jour de retard en sus de l'indemnité d'occupation.

Si elle est solvable, vous devoir tous les mois l'équivalent d'un loyer + 3000 euros d'astreinte va lui donner des ailes.

Quand les gens sont solvables, l'astreinte journalière est un outil merveilleux. Pas de trêve hivernale, pas de longue procédure d'expulsion et ça donne envie au débiteur d'agir dans le bon sens :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017907363/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017907363/[/url]

Par kaikou

hé bien un grand merci pour vos réponses !!

Je vais dormir un peu mieux en attendant le retour de mon avocate !

Je vous souhaite un bon week-end