



Casser un compromis de vente d'un bien immobilier

Par Visiteur

Le 13 Juillet 2009, j'ai signé un compromis de vente d'un bien immobilier pour une valeur de 150600 ? (frais de notaire et d'agence compris) pour lequel le plan de financement est d'ores et déjà obtenu (apport et prêt).

La signature de l'acte authentique devra avoir lieu au plus tard le 30 Novembre 2009 sous convocation du notaire et sous réserve de l'obtention par ce dernier de toutes les pièces nécessaires à la perfection de l'acte.

Cette maison est une saisie judiciaire qui est actuellement expertisée par des avocats en charge de la saisie.

Etant intéressé par une autre maison, je m'interroge sur la possibilité de casser ce compromis de vente.

Dans ce compromis, il est fait mention d'une clause suspensive "La présente vente est faite sous réserve de l'accord de la juridiction compétente et ce au plus tard le 15 Octobre 2009".

Cette clause me permet-elle de casser le compromis puisque l'accord de la juridiction ne nous a pas été donné dans ce délai du 15 Octobre(l'expertise a eu lieu le 29 Octobre).

Il est aussi fait mention d'une autre condition particulière : "L'acquéreur reconnaît avoir été informé que le Vendeur et l'agence X n'ont pas obtenu les pièces nécessaires notamment les titres de propriété, état descriptif de division, règlement de copropriété,..."

Enfin, au niveau de la propriété, jouissance : "L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la signature de l'acte authentique. Ce transfert de propriété différé n'empêche pas la formation immédiate de la vente laquelle a lieu par le seul échange de consentements dans le présent acte sous les conditions prévues.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit bien devant être libre de toute location ou occupation quelconque.

Y-a t'il une possibilité légale de rompre ce compromis de vente ? Sans avoir à s'acquitter des pénalités ?

Merci par avance pour votre réponse

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce compromis, il est fait mention d'une clause suspensive "La présente vente est faite sous réserve de l'accord de la juridiction compétente et ce au plus tard le 15 Octobre 2009".

Cette clause me permet-elle de casser le compromis puisque l'accord de la juridiction ne nous a pas été donné dans ce délai du 15 Octobre(l'expertise a eu lieu le 29 Octobre).

C'est la seule clause qui est à mon sens très intéressante dans votre dossier. En effet, l'absence de réalisation de la condition suspensive à la date butoire entraine, en principe la nullité rétroactive du contrat de vente, sans qu'il y ait lieu de verser une quelconque indemnité de la part de l'acquéreur.

Je vous invite à prendre rendez vous avec votre notaire afin qu'il constate l'absence de réalisation de la condition suspensive et prononce de lui même, la caducité de la vente.

A faire en urgence car si vous laissez passer le délai.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Merci pour la célérité de votre réponse.

Vous nous proposez de contacter un notaire, s'agit-il de celui chargé de la vente du bien ou de n'importe quel autre notaire ?

De même, quelle aurait du être la procédure engagée (convocation par ce notaire ?...)
Enfin, que devons-nous faire pour acter ce manquement auprès du notaire pour valider la caducité de ce compromis ?
Merci par avance pour vos réponses
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous nous proposez de contacter un notaire, s'agit-il de celui chargé de la vente du bien ou de n'importe quel autre notaire ?

Pardon, par notaire, je faisais bien référence à celui qui s'était occupé de la vente.

De même, quelle aurait du être la procédure engagée (convocation par ce notaire ?...)

C'est bien à vous de prendre les choses en mains et de demander au notaire de constater la caducité de la vente. Il n'a pas à le faire lui même et pour cause, les retards sont plus que fréquents et rare sont les cas où finalement, les parties vont demander la caducité.

Enfin, que devons-nous faire pour acter ce manquement auprès du notaire pour valider la caducité de ce compromis ?

Il suffit en principe de le demander au notaire. Et c'est à lui de constater la caducité et d'informer l'autre partie à la vente.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci encore pour votre réponse, nous allons contacter notre notaire dès demain.

Par contre, comme c'est une saisie judiciaire et que la société à laquelle appartenait la maison (le vendeur) a été dissoute le 15 Octobre, est-ce que cela veut dire que notre compromis est caduque ? A-t'il encore une valeur juridique ?

Surtout que la clause suspensive précise que "La présente vente est faite sous réserve de l'accord de la juridiction compétente et ce au plus tard le 15 Octobre 2009".

Qu'entend-t'on par juridiction compétente ?

Merci pour vos réponses
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci encore pour votre réponse, nous allons contacter notre notaire dès demain.

Par contre, comme c'est une saisie judiciaire et que la société à laquelle appartenait la maison (le vendeur) a été dissoute le 15 Octobre, est-ce que cela veut dire que notre compromis est caduque ? A-t'il encore une valeur juridique ?

Oui, le compromis a une parfaite valeur juridique. Ces actes survivent à la dissolution pour les besoins de la liquidation, c'est à dire que l'on se moque finalement que la société ait été dissoute ou non.

Surtout que la clause suspensive précise que "La présente vente est faite sous réserve de l'accord de la juridiction compétente et ce au plus tard le 15 Octobre 2009".

Qu'entend-t'on par juridiction compétente ?

C'est un terme générique, mais en l'espèce, il me semble que c'était l'accord du Tribunal de commerce puisque ce dernier est en principe requis pour la réalisation de l'actif (c'est à dire la vente des biens) du débiteur d'une procédure collective comme la liquidation judiciaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup mais en fait plus nous échangeons plus nous interrogeons sur cette phrase.

Surtout que la clause suspensive précise que "La présente vente est faite sous réserve de l'accord de la juridiction compétente et ce au plus tard le 15 Octobre 2009".

Que veut-elle dire concrètement ?
De quel accord parle-t'on ?
Devions nous en être informés ?
OUI ou NON pouvons-nous casser le compromis ?

Nous rencontrons notre notaire demain matin, et cela nous semble encore un peu flou.
Merci pour vos éclaircissements

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Que veut-elle dire concrètement ?
De quel accord parle-t'on ?
Devions nous en être informés ?
OUI ou NON pouvons-nous casser le compromis ?

Cela signifie que le TGI doit donner son accord sur le prix de vente. En effet, si la maison a été sous-évaluée, alors le TGI peut refuser la vente dans la mesure où cette vente serait contraire à l'intérêt des créanciers du débiteur.

En principe, oui, puisqu'en tant qu'acquéreur, vous êtes normalement les premiers à être informés.

Oui, vous pouvez casser le compromis à condition que l'accord du TGI ne soit pas intervenu avant. A vous de voir pour le reste avec le notaire.

Très cordialement.