Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Compromis de vente achat d'une maison après signature

Par Visiteur

Bonjour,

Je vends une maison, un compromis de vente a été signé avec le groupe "ACP et associés", des professionnels de l'habitat. La date limite de signature définitive était fixée au 12 mai dernier.

N'ayant aucune nouvelle au début mai, j'ai appelé le notaire, qui devait alors contacter l'acquéreur (avec qui il travaille d'ailleurs régulièrement). N'ayant à nouveau aucune nouvelle au bout de 15 jours, j'ai adressé une lettre recommandée au notaire, et j'ai reçu en réponse un courrier disant que l'acquéreur avait déposé une demande de permis de travaux, et que finalement, il se déciderait à partir de là.

Cette demande de permis de travaux ne fait pas partie des conditions suspensives. Que puis-je faire? Suis-je libre de ce compromis, puisqu'il n'est pas honoré dans les temps? Puis-je remettre la maison en vente? Car pendant ce temps, elle me coûte en assurance, frais de jardinier, électricité et gaz que le futur acquéreur m'avait demandé de laisser ouvert...

Que puis-je faire?

Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Cette demande de permis de travaux ne fait pas partie des conditions suspensives. Que puis-je faire?

Bon réflexe! Si la condition suspensive d'obtention du permis ne figure pas dans la convention, vous êtes en droit d'obtenir l'exécution forcée du compromis de vente (sous réserve que les autres conditions suspensives soient bien réalisées).

En tout état de cause, si ACP et associés n'obtiennent pas un permis de construire, la nullité du contrat ne me semble nullement envisageable puisque cela n'était pas prévue dans la compromis de vente.

Suis-je libre de ce compromis, puisqu'il n'est pas honoré dans les temps? Puis-je remettre la maison en vente? Car pendant ce temps, elle me coûte en assurance, frais de jardinier, électricité et gaz que le futur acquéreur m'avait demandé de laisser ouvert...

Non, vous n'êtes pas libre de ce compromis. Soit vous demandez l'exécution forcée auprès de votre acquéreur, soit vous demandez la résolution du contrat pour inexécution de ses obligations par le vendeur. C'est uniquement dans ce second cas, que vous pourrez remettre la maison en vente.

Évidemment, si vous obtenez l'exécution forcée, vous pourrez demander une indemnisation liée au retard de la vente. Indemnisation qui serait par ailleurs automatique si par hasard, votre contrat contient une clause pénale mentionnant que l'acquéreur vous devra la somme de X euros par jours de retard en cas d'inexécution de la convention.

Que puis-je faire?

A votre place, je prendrai directement contact avec l'acquéreur afin de lui résumer ce que je vous ai écris et en lui faisant comprends qu'ils n'ont aucun intérêt à laisser trainer jusqu'à l'obtention du permis. En effet, que le permis soit rejeté ou non, ils devront en principe, dans les deux cas exécuter la convention et devront vous indemniser le retard.

Si l'ACP refuse,vous devrez alors prendre un avocat afin d'intenter une procédure devant le tribunal de grande instance.

Très cordialement.