



## Compromis de vente incorrect - Possibilité de négociation ?

-----  
Par jeff

Bonjour,

je m'apprêtais à signer l'acte de vente d'un bien immobilier (maison, dépendances et terrain) en tant qu'acquéreur quand je me suis rendu compte que la superficie totale vendue était moindre que celle renseignée dans le compromis de vente (avant-contrat). Je n'ai donc pas signé et reporté la date d'une possible signature.

Après renseignement auprès du notaire il se trouve qu'une des parcelles déclarées en pleine propriété par le vendeur ne lui appartient en réalité qu'en partie (c'est un BND). Cette erreur ampute le bien des deux tiers de la surface annoncée dans le compromis!

L'erreur ne provient pas du vendeur lui-même, car il est sous tutelle et donc non responsable.

La vente a lieu sous la responsabilité d'un mandataire judiciaire (le tuteur du propriétaire) avec l'accord, donc, d'un juge des tutelles, qui a rendu au moins deux décisions: 1. l'autorisation de la mise en vente à un prix déterminé à partir de l'estimation de professionnels de l'immobilier 2. l'autorisation de la vente au prix convenu entre les parties.

La vente a lieu par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Mes questions sont les suivantes :

- qui est responsable de cette erreur ? Le mandataire judiciaire qui n'a pas pu vérifier l'étendu de la propriété et a déclaré des biens n'appartenant pas à la personne sous tutelle ? Ou bien l'agence immobilière qui n'a pas fait les vérifications nécessaires et m'a fait signer un avant-contrat mensonger ?

- Aujourd'hui le bien m'intéresse toujours, même avec moins de terrain. Cependant il me semble difficile de signer l'acte de vente tel quel et d'accepter de payer le même prix pour une propriété qui se révèle moins étendue que prévu. Quels seraient les recours possibles pour une renégociation du prix ? Que prévoit la loi ? Le mandataire judiciaire a-t-il une marge de manœuvre nécessaire à un règlement rapide du problème sans passer par les longues procédures du tribunal des tutelles ?

- est-ce que le compromis, même en partie mensonger, reste valable en tant qu'il engage les parties ? Le vendeur est-il toujours obligé de me vendre ? Dans quelle mesure je reste engagé vis-à-vis du vendeur ? Faut-il re-signer un compromis ?

J'aimerais éviter toute procédure longue et conflictuelle. Ma location actuelle prend fin bientôt et je voudrais éviter de me retrouver sans logement.

Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement,

Jeff

-----  
Par jeff

Je précise que les fonds pour l'achat sont déjà sur le compte séquestre du notaire.

-----  
Par TUT03

Bonjour

qui a rédigé la promesse de vente ? l'agence ou un notaire ? le notaire du vendeur ? avez vous votre propre notaire ?

c'est l'entité qui a rédigé la promesse de vente/compromis qui est à mon sens, responsable de l'erreur, car on ne peut rédiger un acte visant à mettre un bien en vente sans avoir en possession les titres de propriété et l'origine de ces titres

il est toujours préférable de passer par un notaire pour la rédaction du compromis ou de la promesse de vente

le mandataire judiciaire est chargé d'établir ou de faire établir l'inventaire du patrimoine du majeur protégé, à l'ouverture de la mesure de protection, sur la base des documents et informations recueillies auprès du majeur protégé, de son entourage, du notaire de la famille, des services de l'état (service publicité foncière), la banque...

et c'est sans doute à partir de cet inventaire qu'il a fourni des informations/documents au rédacteur du compromis

ceci, j'ignore si le compromis peut être annulé pour vice caché ou modification de la chose vendue, je laisse cela aux autres intervenants mais VOTRE NOTAIRE pourra vous répondre

il reste pour vous, la possibilité d'achetez au même prix le bien tel que décrit dans le compromis à la condition que les autres propriétaires consentent à vendre aussi, en se partageant le prix offert, ça c'est un peu le job du mandataire et du notaire du vendeur

soit vous achetez, à prix moindre, le bien tel qu'il est réellement à ce jour mais il faudra alors en repasser par le juge des tutelles, c'est une nouvelle vente qui démarre à zéro

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le compromis n'engage personne puisqu'il n'a pas été signé.  
Il faut renégocier et le tuteur devra obtenir un nouvel accord du juge des tutelles.

Il y a probablement eu négligence du tuteur, peut-être aussi de l'agence immobilière, mais je ne vois guère l'intérêt pour vous d'entrer en contentieux pour cela. Quel est votre préjudice ? Vous avez perdu un peu de temps.

-----  
Par TUT03

j'ai compris que le compromis était déjà signé mais j'ai peut être mal compris

-----  
Par janus2

Le compromis n'engage personne puisqu'il n'a pas été signé.

Bonjour,

Il est dit "je m'apprêtais à signer l'acte de vente d'un bien immobilier".  
Donc si l'on en est à la signature de l'acte définitif, c'est que le compromis a déjà été signé.

-----  
Par jeff

Bonjour, merci de vos réponses rapides !

Oui ce n'est peut-être pas clair : le compromis a déjà été signé il y a plusieurs mois. Là je m'apprêtais à signer l'acte authentique lorsque je me suis rendu compte du problème.

Pour répondre aux question de TUTO3 :

- c'est l'agence qui a rédigé le compromis.

- mon notaire est le même que celui du vendeur. C'était peut-être une erreur de prendre le même ? Ça me semblait en tout cas plus simple, et puis en milieu rural, les notaires ça ne court pas les rues. En tout cas ce notaire a su faire son travail mieux que l'agence, puisqu'il n'a pas fait la même erreur et a su déterminer le vrai statut des parcelles du lot lors

de la rédaction de l'acte de vente.

Pour répondre à vos suggestions :

- option 1 : acheter au même prix en incluant la parcelle problématique. Le souci est de trouver les autres propriétaires, démarche qui ne s'annonce pas évidente du tout (il s'agit d'un bien non délimité, le service cadastral de la mairie n'a presque pas d'informations, une demande d'information auprès des services des actes notariés est en cours via mon notaire mais qui ne garantit en rien qu'on les trouve facilement).

- option 2 : acheter à prix moindre. Ça signifie des délais de décision du juge + un nouveau délai SAFER. C'est sûrement le plus logique à faire, mais ça repousse encore plus la date de la vente. Et comment dans ce cas être certain que le bien ne soit pas remis publiquement à la vente entre les deux compromis ? Suis-je quand même protégé par le compromis problématique ?

Finalement n'existe-t'il pas de solution intermédiaire prévue par la loi ? Par exemple une sorte d'indemnité, négociable à l'amiable, qui compenserait le prix trop élevé ? Ou quelque chose comme ça ? Vous avez du comprendre que les délais m'importent, cet achat traîne depuis un moment, et j'ai hâte de le mener à bien.

Merci encore pour vos réponses

-----  
Par Nihilscio

Le compromis a donc été signé, j'avais mal compris.

Il contient manifestement une erreur qui constitue un vice du consentement, cause de nullité, qui vous permet soit d'invoquer cette nullité et d'exiger la restitution du dépôt de garantie, éventuellement en plus une indemnité, soit d'obtenir une baisse du prix.

-----  
Par TUT03

Sans la tutelle, c'est déjà une situation complexe alors la nécessité de passer par le magistrat n'arrange pas les choses en effet

de toutes les façons, il sera difficile de trouver une solution rapide à priori

prenez votre propre notaire

quant à la rédaction du compromis par l'agence, c'est un risque, je ne veux pas dénigrer la qualité de leur travail qui est réel lorsqu'il s'agit de la partie prospection et mise en relation

mais le compromis, c'est un acte juridique important qui devrait de préférence être confié à un notaire

-----  
Par jeff

Bonjour,

merci pour vos réponses claires.

Finalement j'ai décidé de renégocier le prix à la baisse.

Mais la négociation est difficile. Le représentant du vendeur ne veut prendre en compte que le prix isolé des parcelles de terrain et refuse de considérer la perte de valeur du lot dans son ensemble (deux tiers de superficie en moins quand même !)

Je me demandais quelles indemnités je pourrais demander/obtenir si je choisissais cette option ? Histoire de voir si ça peut peser dans la négociation.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Mais quel est votre préjudice ?

A part annuler le compromis puisque la "chose" objet du compromis n'est plus celle décrite, je ne vois pas les indemnités.

Par contre c'est des années de procédure pour récupérer le séquestre et se faire rembourser les frais d'avocat.

-----  
Par Pierrejacques11

Il faut interroger le notaire sur la possibilité qu'il vous rende le séquestre sans décision d'un juge attestant de la nullité du compromis, en cas d'échec de la renégociation.

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire ne rendra le séquestre que si accord du vendeur pour annuler le compromis.  
Sinon la somme est bloquée jusqu'à décision du tribunal.

-----  
Par Pierrejacques11

Le vendeur n'aura pas vraiment le choix, la problématique c'est plutôt le délai

-----  
Par yapasdequoi

Dans tous les cas : refus du vendeur ou acceptation de sa part d'annuler le compromis, le recours à la justice occasionne des délais (très) importants = parfois plusieurs années...