



Indivision et délai de rétractation du compromis

Par marc2608

Bonjour,

Un compromis a été signé pour l'achat d'une maison. Dans le cas où les vendeurs étaient co-indivis, (3 frères et soeurs ayant hérité de ce bien avant de le vendre), un seul des indivis peut-il annuler le compromis pendant le délai de rétractation de 10 jours? (cette personne habitait le logement vendu)

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour

Le délai de rétractation ne concerne que L'ACQUÉREUR. Donc non : aucun vendeur ne peut se rétracter après signature du compromis.

Par AGeorges

Bonsoir,

Pas si vite, SVP.

Question :

Les trois propriétaires indivis ont-ils TOUS signé le compromis ?

En principe, il faut l'unanimité. Donc si celui qui habitait le logement n'était pas d'accord, les deux autres n'avaient pas le droit de mettre en vente le logement.

Donc le 3e peut faire annuler le compromis. Ceci n'est pas lié à la période de rétractation qui n'a pas à voir, comme indiqué.

Par yapasdequoi

S'il manque une signature le compromis n'est pas valide puisqu'il faut l'unanimité. Inutile de l'annuler. Toutefois dans certaines conditions une majorité des 2/3 suffit.

Par AGeorges

Bonjour,

Code Civil article 815-5-1

Il ne s'agit visiblement pas d'une vente aux enchères, seule possibilité associée par la loi à la condition des 2/3, avec diverses opérations préalables rigoureuses passant par notaire.

Donc ici, il faut l'unanimité.

Marc, votre situation dépend de la façon dont les opérations se sont déroulées. Par exemple, deux des frères et soeurs ont cru que cette majorité des 2/3 s'appliquait simplement, où ils ont fait un faux document pour avoir l'accord du 3e.

Si le 3e a signé lui-même, il ne peut pas revenir sur sa signature. Un compromis engage le vendeur sans rétractation possible.

Par marc2608

Bonjour,
je vous remercie tous pour vos très pertinentes réponses.
Bonne journée

Par janus2

Pas si vite, SVP.

Bonjour,
Les réponses sont données en fonction des éléments fournis par le questionneur. Ici, il est dit qu'un compromis a été signé, il n'y a pas de raison de douter de la validité de celui-ci. La question est "un des vendeurs peut-il se rétracter après la signature du compromis", la réponse a été donnée, c'est non.

Par marc2608

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

La réponse de Yapasdequoi, confirmée par Janus2, répond parfaitement à la question.

A supposer que votre question ait été mal formulée, il peut y avoir deux cas : le contrat n'a pas été formé ou le contrat est entaché de nullité.

Si les trois indivisaires n'ont pas signé la promesse de vente, soit eux-mêmes, soit par procuration, cette promesse est inexistante. De ce fait, comme elle n'a jamais existé, la question de son annulation se ne pose pas.

Si les trois indivisaires ont signé la promesse de vente, celle-ci peut néanmoins être entachée de nullité. Il y a toutes sortes de causes de nullité possibles. Une cause plausible pourrait être que l'indivisaire habitant la maison est marié et que son conjoint n'a pas été consulté. Dans un tel cas, vous êtes en droit d'exiger une justification valable en droit. On ne peut se contenter de se réfugier derrière un délai de dix jours qui n'existe pas. Ceux qui auraient commis l'erreur de s'engager alors qu'ils n'en avaient pas le droit vous auraient causé un préjudice pour lequel vous pourriez demander réparation.

Par marc2608

Merci.

Par marc2608

J'ai une autre question.

Un des 3 indivis rachète la maison aux deux autres. Elle devient sa résidence principale dans les faits et fiscalement. Si il la revend aussitôt, dans les quelques jours ou mois après l'achat, sera-t-il soumis a des pénalités sur le plan fiscal?

Merci par avance

Par AGeorges

Bonjour,

Pourquoi le fisc appliquerait-il des "pénalités" ?

Un propriétaire a tout à fait le droit de vendre ses biens immobiliers !

Pouvez-vous reformuler votre question et peut-être expliquer pourquoi vous posez ces questions ?

Si vous êtes en train d'étudier des solutions à un problème, autant expliquer directement le problème, plutôt qu'imaginer des solutions inapplicables ou des difficultés imaginaires, non ?

Par marc2608

Effectivement c'est par rapport à ce dont "j'ai entendu parler". A savoir une taxe sur la plus-value en cas de revente d'un bien, et qui ne serait pas appliquée en cas de revente d'une résidence si celle-ci est la résidence principale du vendeur. Mais je n'arrive pas à déterminer la réalité. Voilà pourquoi je me tourne vers vous.

Par AGeorges

Vous avez bien entendu.

La taxe sur la plus-value existe bien.

Et elle est très importante dans le cadre des opérations immobilières puisqu'elle intervient sur la rentabilité de l'opération. Son objet principal, à mon sens, est d'essayer de limiter la spéculation.

Comme acheter une maison ou un appartement pour y habiter n'est pas de la spéculation, la résidence principale est en général exclue de cette taxe sur la plus-value. De la même façon, une résidence secondaire conservée sur le long terme ne subit qu'une plus value qui se réduit au fil du temps de possession.

Ces indications sont générales. Chaque cas particulier peut demander une étude spécifique.

Et la plus-value n'a pas à voir avec l'indivision, enfin elle n'y est pas associée.

Par marc2608

Me voilà très bien renseigné. Merci d'avoir pris le temps de me répondre.