Renoncer à l'achat d'une maison après signature du compromis

Par Visiteur

Bonjour,
J'ai signé un compromis d'achat d'une maison, j'ai versé 10000 ? de garantie , mis sous dséquestre par le notaire);
J'ai obtenu mon prêt, j'ai d'ailleurs envoyé l'offre de prêt au notaire , et je dois signer l'acte authentique fin juin ;
Je suis mariée, sous le régime de la séparation de biens ;
MAIS :
Mon mari est entrain de faire faillite très rapidement (il a un restaurant) et à présent, tout va reposer sur mon seul salaire et nous avons encore nos 2 enfants (ados) à élever.
Donc, je dois renoncer à cet achat, faute de quoi, je nous exposerai à une situation de surendettement potentiel.
Mes questions :
Que dois je faire, comment exposer cette situation nouvelle au notaire, quels sont mes risques, indemnités ?
Merci beaucoup !!

Par Visiteur

Chère madame,

Tout d'abord, je suis désolé pour vous. Être obligée de renoncer à l'achat d'une maison et de faire face à la faillite de son maris ne doit pas être évident.

Mon mari est entrain de faire faillite très rapidement (il a un restaurant) et à présent, tout va reposer sur mon seul salaire et nous avons encore nos 2 enfants (ados) à élever.
Donc, je dois renoncer à cet achat, faute de quoi, je nous exposerai à une situation de surendettement potentiel.
Mes questions :
Que dois je faire, comment exposer cette situation nouvelle au notaire, quels sont mes risques, indemnités ?

Techniquement, le contrat est conclu et j'imagine que ce dernier ne contient aucune clause relative à la santé financière de votre mari. Il convient donc d'appliquer l'article 1134 du Code civil disposant que vous êtes obligée de garantir l'exécution du contrat jusqu'au bout.

En principe donc, vous devez poursuivre le contrat jusqu'au bout. Vous devez donc payer le prix et le vendeur doit vous remettre la maison.

Ceci étant, il est possible que le contrat de vente contienne une clause de dédit vous permettant de renoncer à l'achat contre l'abandon d'une certaine somme (en principe le montant de la garantie)? Si non, est-ce qu'il serait possible de trouver un arrangement financier avec le vendeur?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse,
Mais que se passe t'il si je ne signe pas l'acte authentique ? La somme mise sous séquestre (10000 ?) sera retenue, ou bien 10 % du montant de la vente de la maison, ce qui ferait 24000 ? ?
Et qu'en est-il alors de frais de notaire ?
Merci

Par Visiteur

Chère madame,

Mais que se passe t'il si je ne signe pas l'acte authentique ?

L'autre partie pourra demander l'exécution forcée, c'est à dire qu'elle va forcer la vente. En fait, la signature de l'acte définitif n'a que peu d'importance. Juridiquement, le contrat est déjà conclu puisque les conditions suspensives de votre contrat ont déjà été accompli. L'acte définitif n'intervient que pour formaliser la vente et déclencher la procédure de transfert de propriété.

La somme mise sous séquestre (10000 ?) sera retenue, ou bien 10 % du montant de la vente de la maison, ce qui ferait 24000 ? ?

Tout dépend ce que prévoit votre contrat au titre de la faculté de dédit. Il faut donc regarder dans votre contrat. Si rien n'est prévu, la somme est à discuter avec le vendeur.

S'agissant des frais de notaire, il convient de distinguer:

-Les droits de mutation, c'est à dire les impôts versés à l'Etat au titre du transfert de propriété. Ces impôts ne sont pas dus puisque le transfert est annulé.

-Les frais propres du notaire (Frais de rédaction d'acte notamment). Ces frais sont à votre charge mais ce n'est pas la part la plus importante des frais de notaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci Monsieur, c'est très clair .