



## Répartition de la pénalité pour l'annulation d'un compromis de ve

-----  
Par RedeamL

Bonjour à tous,

J'aurais besoin de savoir ce que prévoit la loi pour la situation suivante :

J'étais en train d'acheter un appartement avec mon compagnon. Le compromis de vente a été signé, le délai de rétractation est passé, et une proposition de prêt par une banque acceptée. Suite à notre rupture soudaine, nous ne souhaitons pas aller jusqu'au bout du processus d'achat de l'appartement. Le problème est qu' à présent, pour nous désengager, nous devons verser la somme qui correspond à 10% de la valeur d'achat de l'appartement (soit 40 000euros) ainsi que les frais d'agence immobilière (13 000euros). Nous avons décidé d'acquérir ce bien avec un apport de mon ex-compagnon de 200 000euros, mon apport était de 10 000euros, et des mensualités égales pour nous deux sur le remboursement de l'emprunt.

Ma question est alors la suivante : Pour les frais de désengagement (40 000 + 13 000euros), devons nous les répartir à 50/50 ou ils sont au prorata de nos apports? Si chacun doit participer à la même proportion, je me retrouverais dans la situation où je verserais plus que le double de l'apport dont j'étais capable de fournir... ce que je trouve à première vue aberrant... Que prévoit la loi dans cette situation?

Je vous remercie d'avance pour votre aide

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La loi ne prévoit rien de particulier. Vis-à-vis des vendeurs, vous êtes solidaires.

Si le compromis détaille ce projet de financement "inégal" et prévoyait donc une répartition "inégaie" de la future propriété, il me semble défendable que la clause pénale soit répartie au prorata.

Sauf accord entre vous, c'est un juge qui va trancher.

Vous pouvez aussi essayer de négocier avec les vendeurs une baisse de la clause pénale.

Au vu de la somme en jeu, l'aide d'un avocat ne fera pas de mal, voyez votre protection juridique ou un avocat gratuit pour un premier avis :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706  
[/url]

-----  
Par kang74

Bonjour

Que prévoyez le compromis ?

Parce que s'il est prévu un achat en 50/50, il n'y a aucune raison de pénaliser celui qui permettait, avec son apport, un prêt qui vous permettez d'emprunter moins et donc de permettre ce compromis .

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour éviter la pénalité, ce qui résoudrait le problème, le mieux serait de remettre immédiatement le bien en vente pour vous faire substituer par un autre acheteur que vous aurez trouvé. Dès lors que le financement de ce dernier sera assuré, la substitution sera possible. Prendre conseil du notaire.

Dit simplement : vous notifierez au vendeur que ce n'est plus vous qui achetez mais la personne que vous aurez trouvée pour vous remplacer comme acheteur.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Redeam,

Avez-vous également vérifié que l'offre de la banque pouvait être annulée sans pénalité ?

C'est en général le cas quand aucun fond n'a été débloqué et que la seule clause suspensive est la non-réalisation de la vente, sans mention d'une raison quelconque.

Sinon, et si c'est possible, le mieux est que vous restiez en simples relations d'affaires avec votre ex-compagnon, afin de ne pas subir cette pénalité de 53.000 euros. Vous rédigez une convention d'indivision, et vous faites un plan de financement pour voir si ça tient. L'un des deux peut habiter le bien, ou s'il n'existe pas de condition de prêt sur une résidence principale, vous pouvez le louer.

-----  
Par Nihilscio

Ils n'ont pas envie de rester en relation d'affaire. Leur intention n'était pas d'investir dans un placement locatif mais d'acquérir leur logement commun. La substitution d'acheteur est la seule solution permettant à la fois d'échapper à la pénalité prévue en cas de rétractation et aux inconvénients d'une affectation de ressources financières à un but non souhaité.

-----  
Par AGeorges

aux inconvénients d'une affectation

Mais puisque l'on vous a dit qu'il n'y avait plus d'affectation !

Pour ma part, je parle seulement d'affectation.