



Rétractation d'un compromis de vente

Par TOTORM

Bonjour,
J'ai signé un compromis de vente le 15 mai 2025
A ce jour suite à un sinistre dégât des eaux,
L'appartement que je devait habiter le 15 août 2025, n'est toujours pas remis en état et habitable.
Puis je comme le stipule (voir paragraphe ci-dessous) , sollicité la rétractation de ce compromis en raison de la clause mise dans le document.
Dans l'attente de vos réponses et conseils.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.
Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussentelles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

A l'avance
Merci

Par CLipper

Bonjour TOTORM,

le sinistre dégâts des eaux dans l'appartement est il
un sinistre affectait
l'immeuble en faisant l'objet,.. ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le bien est-il inhabitable ? ou seulement endommagé ?
est-il "impropre à sa destination" ?
Avez-vous posé la question à votre notaire ?

Par TOTORM

bonjour
le sinistre affecte l'appartement que je devais acheter, cette fuite d'eau est un élément récurant, c'est la deuxième fois sur 14 mois
Cette fuite n'affecte que cet appartement au niveau du hall d'accueil , où des travaux sont à exécuter. ensemble du

plafond et laine de verre avec vérification endoscopique pour voir les dégradations annexes. C'est un plein pied .
L'appartement n'est pas disponible actuellement à être habiter les réparations intérieures n'étant pas faites.
Au niveau toiture Je viens de recevoir le rapport de la société
qui indique les mêmes désordres et où il est mentionné beaucoup de réserve sur l'état de la toiture.

Par yapasdequoi

C'est un appartement dans un immeuble collectif ? en copropriété ? ou une maison individuelle ?

Et (bis) que conseille votre notaire ?

Par TOTORM

Bonjour
il s'agit d'un appartement, dans un immeuble collectif, je suis au dernier étage.

Par Fructidor

BONJOUR. A lire le paragraphe auquel vous faites référence, il paraît clair.

Afin de vérifier les conditions exactes qui permettent l'annulation ou la rétractation, contactez le notaire dès que possible et confirmez-lui que, suite à l'état d'inhabitabilité de l'appartement à l'approche de la date de signature (ou de livraison), vous choisissez de renoncer purement et simplement au bénéfice du compromis conformément à cette clause.

Le notaire vous indiquera la forme exacte de la notification.

Par yapasdequoi

Avec votre descriptif c'est difficile de voir si le logement est réellement "impropre à sa destination" ou pas.
S'il s'agit de refaire les peintures, ce n'est pas pareil qu'un immeuble frappé d'un arrêté de péril.

Il est aussi important de savoir si l'origine de ces DDE est identifié, si les travaux de réparation sont réalisés ? prévus ? votés ? chiffrés ? indéterminés ?

Si la condition de la clause du compromis n'est pas absolument évidente, attendez vous à une réaction négative du vendeur.

Dans ce cas vous partez pour une procédure qui peut durer plusieurs années (j'ai une expérience perso qui a duré plus de 5 ans) et pendant laquelle votre dépôt de garantie (5% ?) reste bloqué chez le notaire et le résultat final peut être décevant (devoir abandonner 10% du prix plus tous les frais d'expertise et de procédure)

L'autre option c'est de signer et bénéficier des garanties de l'assurance.

(ter) que conseille votre notaire ?

Par TOTORM

Le compromis signé le 15 mai 2025
pour une signature le 14 août 2025

Par CLipper

Bonsoir,
Si le sinistre ne vient pas de l'appartement lui même mais de l'immeuble (parties communes état du toit) et que ce sinistre a rendu l'appartement toujours inhabitable au jour de la signature prévue mi août, je pense, mais ce n'est que mon avis, que cela correspond a la clause rapportée ici.

Et que vous pouvez la faire jouer des a présent (meme que peut etre vous pouviez vous retirer des mi août..ca fait tout de meme DEUX mois que vous etes sans logement !ya peut etre des dommages et intérêts a récupérer? Non, je plaisante j'espere que vous comprendrez, vous)

Bonne soiree

Par hideo

Bonsoir,
Article 1108

Le contrat est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à procurer à l'autre un avantage qui est regardé comme l'équivalent de celui qu'elle reçoit.

Il est aléatoire lorsque les parties acceptent de faire dépendre les effets du contrat, quant aux avantages et aux pertes qui en résulteront, d'un événement incertain.

Entre la signature du compromis et la signature de l'acte authentique ,un événement imprévu est venu changer l'état du logement .
Dans ce cas la clause inscrite dans le compromis de vente s'applique sans aucune réserve.Et heureusement qu'il y a cette clause .
Le vendeur a l'obligation absolue de prévenir l'acquéreur , dès la provenance d'un sinistre .
Cordialement

Par TOTORM

pour moi
la solution serait qu'il y est annulation
en raison du dépassement de la date de signature pour l'achat

chacun retournant à la casse départ

Par CLipper

Bonsoir,

Vous appelez le. Notaire et vous lui dites que vous voulez annuler le compromis pour cause de sinistre ayant rendu le bien inhabitable.

Vous vous faites confirmer qu'il va tout vous rembourser de ce qui est bloqué comme argent chez lui et que bien sûr le vendeur (et l'agent immo) ne peut pas vous réclamer quoi que ce soit comme indemnités.

Bonne soirée

Par TOTORM

bonjour
je remercie toutes les personnes qui m'apportent leur conseil sur les démarches que je dois suivre.

Par yapasdequoi

annulation en raison du dépassement de la date de signature
Tout dépend de la formulation exacte du compromis.
La date n'est (en général) pas extinctive. Mais il faut relire soigneusement le compromis.

Si vous demandez l'annulation, c'est plutôt suite au sinistre qui rend le bien inhabitable ? C'est ce que vous envisagez depuis le début de la discussion. Vous changez d'avis ?

Ou vous n'avez pas d'élément probant pour le faire valoir ?

Et sachez que le notaire ne vous remboursera rien sans l'accord du vendeur. Et donc il faudra une procédure judiciaire (comme déjà dit) qui peut être longue et coûteuse, sans garantie du résultat.

Et je ne vais pas commenter les âneries de Clipper qui commence à me fatiguer sérieusement.

Bon courage pour la suite.

Par TOTORM

bonjour,
voici la lettre adressé au notaire en recommandée.

Objet : Demande de rétractation

Bonjour,

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de ceux qui doivent intervenir, le manque d'informations précises et du retard considérable

Je demande la rétractation du compromis de vente mis en place le quinze mai de cette année entre la société 'xxxxxx' et moi-même.

Je vous demande de bien vouloir me rembourser du contrat de garantie.

Veuillez me confirmer la résiliation par retour.

Cordialement.

Transmis pour suite à donner.

J'ai réceptionné il y a une semaine ce rapport copie de l'état de toiture une année avant (janvier 2024) qui indique

*stagnation d'eau sur le complexe d'étanchéité

*défaut d'évacuation d'eau pluviale

*nombre EPP insuffisant pour évacuer l'eau de la terrasse

*relevé d'étanchéité très court , voie d'eau possible

un nouveau rapport de septembre 2025 reprend les mêmes défauts en toiture.

Par yapasdequoi

Vous verrez bien sa réponse. Préparez vous à consulter un avocat.

Par CLipper

Citation yapasdequoi: ""Et je ne vais pas commenter les âneries de Clipper qui commence à me fatiguer sérieusement.

Bonjour Yapasdequoi,

vous voyez pas que vous fatiguez tout le monde avec vos accusations a mon encontre ?

Ça vous fait si plaisir que cela de répéter toujours et inlassablement que je dis des âneries (sans meme dire lesquelles) ?

Pourquoi tant de haine ?

Bien sur, la modératrice supprimera ce message tout en laissant vos messages accusateurs parce que bien sûr que c'est moi qui pollue et vous vous ne faites que vous amuser...

Citation CLipper 28/10 18:34: "Bonsoir,

Vous appelez le. Notaire et vous lui dites que vous voulez annuler le compromis pour cause de sinistre ayant rendu le bien inhabitable.

Vous vous faites confirmer qu'il va tout vous rembourser de ce qui est bloqué vomme argent chez lui et que bien sûr le vendeur (et l'agent immo) ne peut pas vous réclamer quoi que ce doit comme indemnités.

Bonne soirée""

Par yapasdequoi

Le lecteur appréciera le sérieux des uns et des autres.

Bonne chance pour la suite.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous appelez le notaire et vous lui dites que vous voulez annuler le compromis pour cause de sinistre ayant rendu le bien inhabitable.

C'est une ânerie. Ce n'est pas le notaire qui vend, c'est le propriétaire. C'est au vendeur qu'il faut notifier votre rétractation. Le notaire ne libérera les fonds que si le vendeur l'y autorise ou qu'une décision de justice ne l'ordonne.

Il n'est pas évident que la clause que vous citez puisse vous libérer comme vous le souhaitez. Elle s'applique d'évidence en cas d'évènement fortuit tel un incendie mais, en les circonstances, au vu du rapport d'expertise datant de janvier 2024, on ne peut parler d'évènement fortuit.

Qu'est-ce qui s'oppose à la signature de l'acte authentique ?

Avez-vous eu connaissance de l'état de la toiture avant de signer le compromis le 15 mai ?

Afin que l'appartement puisse être rendu habitable, il y a des moyens d'agir à l'encontre du syndicat des copropriétaires qui est responsable des dommages causés aux copropriétaires ayant leur origine dans les parties communes.

Par TOTORM

bonjour
je remercie l'ensemble des personnes qui m'apportent des conseils et informations dans ce problème.

Par CLipper

Citation Nihilscio:

Citation CLipper:

Vous appelez le notaire et vous lui dites que vous voulez annuler le compromis pour cause de sinistre ayant rendu le bien inhabitable.

C'est une ânerie. Ce n'est pas le notaire qui vend, c'est le propriétaire. C'est au vendeur qu'il faut notifier votre rétractation. Le notaire ne libérera les fonds que si le vendeur l'y autorise ou qu'une décision de justice ne l'ordonne.

Et pourquoi donc est ce une anerie ?

C'est une anerie parce que le notaire n'est pas le vendeur ?

Donc c'est une anerie parce que j'ai dit que le notaire était le vendeur ?

Je pense que c'est le notaire qui a fait le compromis et avec ses compétences de notaire et son devoir de " conseil" , il doit bien pouvoir être capable de dire à TOTORM la marche à suivre, non ?

Mais bien sûr on suppose, suppose, que dans le cas de TOTORM, le notaire est déficient, le vendeur un grand groupe BTP . Du coup , TOTORM va poser une question sur un forum de conseils juridiques et là, on lui conseille de prendre un avocat !!
(on n'est tout de même pas chez alex.. ici !)

Pourquoi un avocat ? Parce que TOTORM est un acquéreur qui veut se dégager d'un compromis sans aucune raison valable, c'est ça le pourquoi ?

Yapasdequoi a une fois de plus raison, c'est plus drôle, on se lasse.

Par yapasdequoi

CLIPPER vous écrivez n'importe quoi sans vérifier, à la limite d'énormes bourdes, on se croirait au café du coin. Sauf qu'il peut y avoir des conséquences pénibles pour ceux qui posent la question s'ils suivent vos conseils sans fondement.

Juste un exemple :

Je me suis personnellement rétractée d'une vente en envoyant (GROSSE ERREUR !) ma lettre RAR au notaire. Et j'ai ensuite mis plus de 5 ans pour récupérer mes fonds, sans compter les frais d'avocat, d'huissier et d'expertise.

Si vous n'avez ni la compétence théorique ni l'expérience pratique du sujet, c'est simple : évitez d'intervenir. Ce sera moins "lassant" pour tout le monde.

Par CLipper

Je viens de relire le fil de TOTORM et 4 ou 5 personnes lui conseillent de voir ça avec son notaire mais
Ya que moi qui ai dit une anerie en disant ça !!
C'est magnifique l'ambiance ici

j'ai conseillé a TOTORM d'appeler le notaire pour lui dire ses intentions...
c'est pas de ma faute si parce que vous polluez les fils de messages inutiles que tout le monde s'y perd..

[[Yapasdequoi, en fait peut etre que vous ne savez pas bien lire au final - un probleme de dyslexie jamais diagnostiquée-]]

Carry on

Par yapasdequoi

ah oui ? c'est vraiment sans espoir.
Bye

Par CLipper

J'y suis pour rien si vous vous etes trompée de procédure une fois .

Et pourquoi donc n'avez vous pas mis en garde Totorm sur ce fait ?
C'est dommage, vous ne faites pas souvent part de votre expérience personnelle..

Par TOTORM

Bonjour,
j'ai adressé ma demande de rétractation au notaire.
Je signale que dans les PV des A.G. des locataires , jamais une information relevant de la toiture n'est intervenue, aux A.G. de 2024 et 2025.
Ce qui me parait gros au vu du rapport relevant de cette toiture déjà en janvier 2024 confirmé en août 2025.
Actuellement je n'ai versé que 125? de droit d'enregistrement et 500? au notaire (pour avance).
Si il y a rétractation, je suis de ma poche pour ces sommes?
Il faut parfois perdre cela que d'avoir des problèmes pendant des années.

Par yapasdequoi

Si le vendeur n'accepte pas votre rétractation, vous êtes bon pour la clause pénale du compromis, soit 10% du prix de vente.
La procédure pour vous dégager de cette vente en cas de désaccord du vendeur (pas du notaire) peut durer des années.
Préparez vous à consulter un avocat.

Par TOTORM

mon problème ,
les travaux en toitures qui ne répondent pas a ceux que l'entreprise désigne dans son rapport.
Actuellement l'on fait un colmatage.
Et le rapport n'est donné que que 4 mois après l'observation des fuites rendant le logement inhabitable.
Le précédant rapport , suite au premier dégâts des eaux est identique.
Il reste aussi, l'ensemble des travaux à l'intérieur qui ne sont toujours pas effectués.

Par yapasdequoi

La charge de la preuve vous incombe que ce "problème" vous ouvre la possibilité prévue dans la clause de rétractation.
Si l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril ce sera forcément litigieux.
Et comme le vendeur n'est pas prêt de trouver un autre acheteur dans ces conditions, il va évidemment refuser de vous lâcher et invoquer la clause pénale (rétractation non justifiée).
La suite se passe au tribunal. J'espère que vous avez un bon avocat.

Par TOTORM

merci de cette réponse
je suis donc dans l'obligation d'attendre et d'accepter
je suis perdant

Par CLipper

TOTORM vous sembliez dire que vous n'avez reçu les rapports d'expertise du toit de 2024 et de 2025 que tout récemment et que les PV d'AG de copro - qu'on a du vous soumettre avant la signature ne mentionnait pas les désordres dans les parties communes.

Donc ma question est : l'appartement que vous avez visité était-il habitable quand vous avez signé le compromis ?

Ou dit autrement, c'est parce qu'il est devenu inhabitable entre le 15 mai et le 15 août que vous n'avez pas pu signer la vente ?

Est-ce le sinistre intervenu après le 15 mai 2025 qui l'a rendu inhabitable

Par CHARLESLEM

Bonsoir - dans un premier temps ... Effectivement il faut voir avec le propriétaire car le notaire n'est que celui qui "enregistre" .. Le devoir de conseil dans votre cas -- Sachez que les notaires ne se mouillent pas. J'ai peur que vous deviez passer par une expertise si le propriétaire n'accepte pas votre rétractation .. Si vous partez en galère pour la rétractation prenez un avocat et surtout gardez bien les rapports que vous avez déjà. Pour le "colmatage" .. Surtout faites un courrier au propriétaire .. Vous lui expliquez que si lui n'annule pas la vente et que les travaux sont juste du colmatage s'il n'annule pas vous ferez dès votre entrée dans lieux une expertise et que vous annulerez la vente pour vice caché avec à la clef dommages et intérêts et que vous demanderez qu'il rembourse les frais de relogement ce que les juges acceptent souvent.

CLIPPER vous ignorez si il a eu l'AG DE COPRO.

Par CLipper

Citation CHARLESMAJ:CLIPPER vous ignorez si il a eu l'AG DE COPRO.

"Bonjour,
j'ai adressé ma demande de rétractation au notaire.
Je signale que dans les PV des A.G. des locataires, jamais une information relevant de la toiture n'est intervenue, aux A.G. de 2024 et 2025."

C'est vrai que les locataires n'ont pas besoin de tout savoir des désordres de la toiture...
Bonne soirée

Par CLipper

En cas de vente d'un bien en copropriété, il existe une obligation d'information du vendeur envers le futur acquéreur. Avant la signature du compromis de vente, celui-ci doit en effet pouvoir prendre connaissance d'un certain nombre de documents dont la liste est encadrée par la loi ALUR de 2014. Il s'agit par exemple :

- Des procès-verbaux relatifs aux assemblées générales des 3 dernières années,
- du règlement de copropriété,
- du carnet d'entretien qui détaille les travaux entrepris ainsi que les différents contrats de maintenance,
- du dossier de diagnostic technique du bien vendu, incluant par exemple le DPE,
- de l'état des finances de la copropriété et des éventuels impayés.....