



Vente retardé par les vendeurs

Par Cola

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, stipulant une date butoir au 31 juillet pour la réitération définitive de l'acte d'achat chez le notaire. Or après une négociation au cours de laquelle les vendeurs ont exigés 5000? supplémentaires (car l'agence avait accepté d'abaisser ses honoraires de ce montant pour conclure la vente) après avoir pourtant accepté verbalement notre offre d'achat d'origine, nouveau volte face. Ils refusent de partir avant le 8 août.

Le notaire et l'agence arguent qu'il existe un délai incompressible de 10 jours à compter du 31 juillet avant de pouvoir exiger des pénalités et que dès lors, nous n'avons d'autre choix que de nous plier de bonne grâce à leur bon vouloir.

Est-ce exact ou pouvons nous exiger des pénalités à compter de la date butoir du compromis ?

Nos recherches semblent indiquer que oui et évoquent d'autres pistes comme le séquestre de la somme jusqu'à l'état des lieux d'entrée et des indemnités pour jouissances différée.

Ils souhaitent visiblement signer le 29 juillet et rester à titre gratuit jusqu'au 8/8.

Nous devons donc nous réorganiser totalement (se reloger, retrouver des demenageurs, reprendre des vacances 10 jours plus tard pour le déménagement, plus un préjudice locatif puisque nous avons un projet de location touristique)

Qu'en pensez-vous ?

Par AGeorges

Bonjour Cola,

Dès que vous avez signé pour un bien, vous en êtes propriétaire et responsable.

Si vos vendeurs restent chez vous après la signature, c'est à vos risques et périls.

L'entrée en jouissance vient, le plus souvent, de la remise des clés lors de la signature.

Vous pouvez convenir avec le vendeur de retarder votre entrée en jouissance, mais le vendeur ne peut pas vous l'imposer. Comme ils sont engagés pour vous vendre, ils ne peuvent pas, normalement, refuser de signer si vous n'acceptez pas leurs conditions.

Par yapasdequoi

Bonjour,

"Ils souhaitent visiblement signer le 29 juillet et rester à titre gratuit jusqu'au 8/8."

Et que vous veniez leur faire la cuisine et le ménage ? et un petit spectacle après le diner en prime ?

Dites leur que ce n'est pas un hôtel et exigez leur départ le jour de la signature.

Vous n'avez pas pris votre propre notaire ? C'est le notaire des vendeurs et l'agence qui vous baladent.

Evidemment vous pouvez décaler la date de signature de quelques jours, mais n'acceptez surtout pas qu'ils restent après la vente.

Par Cola

C'est effectivement le notaire des vendeurs, étant donné que nous changeons de région ... nous avons voulu simplifier

les démarches (hum hum)

Nous allons essayer de contacter tout de même notre ancien notaire afin de voir s'il peut intervenir...

Nous avons proposer même proposé aux vendeurs de les déménager mais rien ni fait visiblement ils ne viendront pas à la signature !

Par yapasdequoi

Oui bonne idée, votre ancien notaire vous aidera à les ramener à une attitude raisonnable.

Et il saura exactement leur répondre si jamais ils veulent encore abuser.

Ce service sera probablement payant, sauf si il "concourt à la vente" avec son confrère et dans ce cas ils se partageront les honoraires.

Peu importe la région, vous auriez dû faire appel à lui dès le début. Une vente ce n'est jamais "simple".

Par Nihilscio

Bonjour,

Deux choses me rendent perplexe, qu'il y ait eu renégociation du prix de vente après la signature du compromis et les dix jours incompressibles pour avoir droit à des pénalités. Des éléments que vous ne précisez pas nous échappent peut-être. Ces dix jours pourraient être un délai d'exécution après mise en demeure stipulé dans le compromis. Mais la date de signature étant déjà prise, il n'y a pas lieu de mettre les vendeurs en demeure de signer l'acte.

En quoi consiste exactement cette date butoir ? Il faudrait connaître exactement les termes du compromis.

Il peut y avoir deux dates butoir : date à laquelle la vente doit au plus tard avoir été réitérée en la forme authentique ou date après laquelle la promesse de vente est caduque.

Est-il stipulé explicitement dans le compromis que le paiement et la délivrance interviendront le jour de la signature ?

Habituellement le paiement et la délivrance interviennent immédiatement après la signature de l'acte authentique .

Sous réserve de ce qui est stipulé dans le compromis, vous devriez pouvoir exiger d'ajouter deux clauses dans l'acte de vente à défaut de quoi vous refuseriez de signer :

- prix de vente placé sous séquestre jusqu'à la remise des clefs,

- prix de vente diminué d'une indemnité fixe de tant et d'une indemnité d'occupation de tant par jour.

La remise des clefs pourrait se faire chez le notaire ou en présence d'un huissier qui l'attesterait au notaire ce qui permettrait le déblocage du séquestre après déduction des indemnités.

Il faudrait le proposer par écrit (lettre recommandée) dès maintenant aux vendeurs et au notaire.

Par Cola

Bonjour,

La renégociation n'a pas eu lieu après la signature du compromis, mais après une offre verbale indiquée par l'agence.

Voici ce qui est indiqué dans le compromis

"Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 31 juillet 2022 par Maître , Notaire à , que les PARTIES choisissent à cet effet d'un commun accord.

Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clercs ou employés de l'étude notariale pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINGTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de cinquante mille sept cents euros (50700 ?),

ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.

Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant

correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'AGENCE ».

La notaire indique qu'ils vont refuser de signer le 29/07 avec nos condition: prix séquestré, et indemnité, qu'ils sont au courant qu'ils ont 10 jours avant d'être défaillant et donc viendront juste avant !

Par Nihilscio

Vous n'avez pas répondu à ma question :

Est-il stipulé explicitement dans le compromis que le paiement et la délivrance interviendront le jour de la signature ?

Je pense que non, mais sait-on jamais ?

Le simple fait que la vente ne soit pas réitérée en la forme authentique au 31 juillet ne suffit pas pour que la vente soit annulée ou que la clause pénale d'un montant de 50 700 ? s'applique. Mais cela ne signifie pas que les vendeurs ont le droit de tirer sur l'élastique impunément.

Sauf si c'est prévu dans le compromis ou arrangement ultérieur entre les parties, les clefs doivent être remises au moment de la signature de l'acte authentique. Il n'est pas acceptable que les vendeurs restent dans le logement vendu. Si vous l'acceptez, vous prenez un risque : vous aurez payé et les vendeurs continueraient à profiter du logement pour une durée que vous ne maîtrisez pas. A mon sens ce ne serait pas prudent et moralement très frustrant.

Si le rendez-vous du 29 juillet est maintenu et que les clefs ne vous sont pas remises, il faudra refuser de signer et il vous restera à adresser aux vendeurs une mise en demeure de s'exécuter sous dix jours, ce qu'il feront au dernier moment. Vous ne pouvez pas l'empêcher. Mais il y aura tout de même eu un manquement à la bonne exécution du contrat. Un tel manquement n'est pas prévu dans le contrat qui ne prévoit pour cela aucune pénalité forfaitaire mais vous aurez néanmoins droit à une indemnité correspondant au préjudice subi. Il est faux que les vendeurs jouissent d'un délai de dix jours sans pénalité. Après la vente vous pourrez exiger une indemnité correspondant aux dépenses imprévues, au manque à gagner et aux tracas entraînés par le retard. Les vendeurs n'ayant pas accepté une solution à l'amiable, vous pourrez les faire condamner par le tribunal. Faites les comptes. Demandez un peu plus et le tribunal vous accordera un peu moins, c'est le jeu.

Par Cola

Bonjour,

Je vous remercie pour ces informations.

Il y a effectivement 2 paragraphes dans le compromis:

"Transfert de propriété et jouissance des biens

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique. Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective."

"Mise en état des biens

Le VENDEUR s'engage, pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique, à nettoyer les sols, murs, portes, vitrages et fenêtres, équipements sanitaires et de cuisine, à évacuer les déchets, à vider les biens et ses éventuelles annexes de tout objet.

S'il en existe, il s'engage à entretenir les extérieurs : tonte de la pelouse, taille des haies, entretien des espaces fleuris et de jardinage, désherbage des allées et terrasses, évacuation des déchets verts, etc.

A défaut, les coûts de nettoyage intérieur, extérieur, évacuation d'objet(s), entretien de jardin, pourraient être mis à sa charge."

Donc effectivement ni eux, ni leurs meubles ne peuvent rester après la date de signature.

Nous avons contacté notre avocat et attendons sa réponse.

Par Nihilscio

Une précision, l'article 1611 du code civil : Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

Le terme convenu est le 31 juillet.