



Rétractation, compromis de vente

Par Louisdj

Bonjour, j'ai voulu acheter un terrain. J'ai signé un compromis de vente où j'ai dépassé de 10 jours, un terrain agricole où il y avait un petit cabanon sur le terrain. La mairie de la commune de Saint Michel chef chef où y a le terrain m'a demandé de démolir le cabanon et en me mettant sur le courrier que je ne pouvais rien mettre sur le terrain, à part faire de la culture, comme je ne peux rien faire sur le terrain, je me rétracte de la vente. J'ai envoyé un recommandé au notaire et à l'agence. L'agence m'appelle samedi après-midi pour me dire qu'ils avaient trouvé un autre acquéreur pour le terrain, le terrain valant, 12 000 ? , et j'ai mis un chèque de 1000 ? que j'ai donné à l'agence à la signature du compromis. Le directeur de l'agence m'a appelé samedi après-midi pour me dire qu'il fallait que je donne 10 % au vendeur et que lui il me redonne les chèques 1000 ? et dans la foulée, l'autre, personne signons le compromis de vente en sachant la Safer a un droit de moi, je voudrais savoir

Je voudrais savoir si c'est normal que l'agence immobilière de Saint Brévin, m'indique que le chèque qu'ils avaient été séquestré et qu'ils avaient pas le droit de le donner au vendeur qui me redonne le chèque et moins folle. Je refasse un chèque au vendeur 1200 ?. Comment sachant que l'agence m'avez rien dit, mais l'ancien propriétaire a fait plein de choses au terrain. Donc débrancher sur la voie publique et la mairie maintenant sans problème c'est pour ça que je me rétracte sur le terrain. Donc en plus il faut que je démonte le cabanon ma question, est-ce que j'ai le droit de me rétracter vu qu'il y a modification sur le terrain et que l'agence a retrouvé directement dans la foulée un repreneur pour le terrain est-ce qu'ils ont le droit de me faire payer les 10 % au vendeur je vous remercie

Par Burs

Bonjour,
mais, le terrain n'est pas encore à vous puisque vous n'avez signé qu'un compromis, c'est donc au propriétaire actuel de détruire le cabanon. (Ou alors, j'ai pas tout compris)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre texte n'est pas très clair sans ponctuation et avec des phrases incomplètes.

Si les 10 jours après signature du compromis sont passés, vous ne pouvez pas vous rétracter sans dédommager le vendeur ou aller en justice prouver qu'il vous a trompé avec ce cabanon illégal.

Choisissez entre perdre 1200 euros ou payer un avocat : c'est vous qui voyez.

Sinon achetez ce terrain et revendez le ensuite après destruction du cabanon, vous perdrez le coût des travaux.

(Ou alors moi non plus je n'ai rien compris)

PS : Avant de signer un compromis ou pendant les 10 premiers jours il est important de vérifier toutes les conditions essentielles pour votre projet.

Par Nihilscio

Bonjour,

Moi non plus, je n'ai pas tout compris. Mais je pense avoir saisi l'essentiel.

De toute façon, il n'y a pas de droit de rétractation pour un terrain agricole.

Dans le compromis il doit y avoir une clause pénale vous obligeant à indemniser le vendeur à hauteur de 10 % du prix de vente en cas de rétractation.

En toute rigueur vous ne devriez pas pouvoir y échapper.

Mais comme l'agence a immédiatement trouvé un autre acheteur, il pourrait être possible que cette personne vous soit substituée. Cela vous éviterait de payer la pénalité. Les clauses de substitution sont fréquentes dans les promesses de vente. Vérifiez si votre compromis en comprend une et voyez avec l'agence ou le notaire et le nouvel acheteur comment procéder.

Par AGeorges

Bonjour Luigi,

Quand vous prévoyez d'acheter un terrain agricole pour y faire autre chose que de la culture, il faut d'abord vous renseigner pour savoir ce qui serait permis.

Par exemple, en lisant ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F924]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F924[/url]

Donc, en signant le compromis trop tôt, vous avez mis la charrue avant les bœufs.

Je suppose que vous avez tout de même contacté la mairie car sinon, comment l'histoire du cabanon à démolir serait possible. La signature d'un simple compromis n'est pas communiquée à la mairie. Et par ailleurs, la Mairie ne peut pas avoir dit autre chose que :

"Si vous achetez le terrain, il faudra démolir le cabanon",

il y avait un "SI". Et bien sûr, tant que vous n'êtes pas formellement le propriétaire, cela ne vous concerne pas.

Suite à votre LRAR, l'agence a considéré que vous abandonniez l'achat. Et dans ce cas, la clause de dédit du compromis qui doit être de 10% s'applique.

Vous aviez "réservé" le terrain en donnant 1000?,

Le terrain vaut 12.000?,

Donc vous payez les 1200? de la clause de dédit et on vous rend le chèque de 1000?. Si personne ne l'a encaissé qu'il soit à l'agence ou chez le vendeur n'est pas important. Il vous sera restitué et n'a pas été débité.

Vous aurez donc payé 1200? pour avoir signé un compromis un peu vite.

Le fait que l'agence ait ou pas trouvé un autre acquéreur ne vous concerne pas directement, sauf dans le cas expliqué par Nihilscio ou votre compromis de vente serait transférable, par substitution d'acheteur vers une autre personne. Usuellement, ce dispositif sert quand c'est VOUS qui présentez le nouvel acheteur. Mais cela peut se discuter avec l'agence.

Le fait que la SAFER ait ou pas un droit de préemption sur le terrain ne vous concerne plus.

Votre paragraphe "débrancher sur la voie publique", pas vraiment compréhensible (on peut juste imaginer), et ce qui pourrait concerner des actions plus ou moins légales de l'ancien propriétaire, ne vous concernent plus non plus.

Votre lettre recommandée précise clairement que vous avez abandonné votre intention d'achat et donc ce qui est dit ci-dessus s'applique.

Par Nihilscio

est-ce qu'ils ont le droit de me faire payer les 10 % au vendeur je vous remercie

Comme déjà dit, sauf substitution de l'acheteur, en principe oui.

Toutefois un refus de payer cette pénalité pourrait se défendre en justice avec une certaine chance de succès sur le fondement de l'article 1231-5 du code civil : « Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. » Dans les circonstances présentes, le juge pourrait admettre que la pénalité soit manifestement excessive.

Un litige portant sur une somme de 1 200 ? ne nécessite pas d'avocat.