



Rétractation du vendeur le jour du compromis

Par Alex44

Je l'ai su par l'agent immobilier dès la contre visite de sa maison : en raison d'un litige antérieur dans le cadre professionnel, le vendeur ne voulait surtout pas "engraisser" l'Etude de mon notaire ...

C'est pourquoi il a exigé de l'agent immobilier qu'il stipule

" Sans notaire supplémentaire"(= autre que le sien) dans l'offre d'achat que j'ai signée le 26/12/20 et que le vendeur a contresignée deux jours après.

Début janvier, mon notaire m'a proposé néanmoins d'intervenir en participation à titre gracieux. Il a ajouté que je n'avais pas à demander l'avis du vendeur.

Rassuré, j'ai accepté son intervention, "quatre yeux valant mieux que deux" ...

Mon notaire a donc participé au projet de promesse de vente avec le notaire du vendeur en contrôlant tous les documents (diagnostics, plans etc...)

Or, le 22/01/21, quelques heures seulement avant la signature du compromis de vente, le vendeur a refusé de se présenter au rendez-vous car selon lui "la condition de la présence d'un seul notaire dans l'offre n'était pas remplie" ce qui rendait l'offre "caduque".

A noter que, dès le lendemain du rv manqué, j'ai informé le notaire du vendeur que je renonçais à mon notaire : malgré cela, le vendeur n'a jamais voulu changer de position par la suite, ce qui laisse supposer qu'il ne veut plus vendre ...

Mes questions :

1. Le vendeur pouvait-il m'interdire de prendre mon notaire ? 2. Un notaire en participation est-il juridiquement parlant un "notaire supplémentaire" ?

3. L'offre tient-elle toujours ? (validité sur le papier : 31/01/21)

Le vendeur est-il toujours engagé vis-à-vis de moi ? et- si oui- puis-je le mettre en demeure de régulariser la vente et/ou de me verser des dommages-intérêts ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par AGeorges

Quelques éléments :

- Le vendeur ne peut pas vous interdire d'avoir votre propre notaire. La clause écrite dans l'offre d'achat est donc réputée non-écrite et ne peut servir de prétexte pour annuler la vente, (texte de loi non localisé)

- La déclaration du vendeur prouve une méconnaissance totale de la façon dont ça se passe :

1. C'est vous (acheteur) qui payez les frais de notaire, il ne va donc "engraisser" aucun notaire,

2. Avec deux notaires, les frais ne changent pas. Ils ne sont pas multipliés par deux. Les notaires doivent se débrouiller entre eux. Il n'y a donc pas de "notaire supplémentaire".

3. Et d'ailleurs, la majorité de l'argent ne va pas aux notaires mais à l'Etat, avec les taxes sur la vente, les frais d'enregistrement, etc ...

Si les délais sont respectés, où s'ils ne le sont pas du fait du vendeur, ce dernier est toujours engagé par l'offre d'achat qu'il a signé. Il faut regarder les autres clauses de dédit sachant que celle du notaire unique n'est pas recevable.

Vérifiez tout cela avec votre notaire. Il vous dira si l'offre reste valide ou si vous pouvez exiger des dommages et intérêts suite au refus du vendeur ...

Par Alex44

Bonsoir,

Merci beaucoup pour votre réponse : je vais demander à mon notaire si l'offre lui semble valide.

Pour votre info, je vous livre les réponses que l'on m'a faites dans un autre forum juridique :

- deux personnes sur cinq me conseillent de laisser tomber ("faire la situation ") car je risque d'être débouté .

- trois pensent au contraire que l'offre d'achat est valide et peut encore engager le vendeur .

Du coup, je ne sais tjrs pas si je dois passer ou non par la case Justice ...

Cdlit,

Par AGeorges

Pour passer par la case justice, il ne faut pas seulement avoir raison. Il faut avoir du temps de libre, de l'argent devant soi, trouver un bon avocat et ne pas être pressé.
Si vous n'avez rien d'autre à faire, pas de proche à vous occuper, c'est possible. Sinon, vous risquez d'y gâcher de longs mois de vie.

D'autant que contraindre quelqu'un à signer s'il ne veut pas, et qu'après le compromis, il y aura la vente....
Tout cela est plutôt ... compromis.

"Courage, fuyons !" est loin d'être une mauvaise idée.
Hugh.

Par Alex44

Merci pour votre réponse.
Bien que retraité ayant du temps, de l'argent et un bon avocat sur Paris, je ne suis pas sûr en effet de me lancer dans une procédure. C'est bcp trop aléatoire !
Cdlt,

Par janus2

Bonjour,
Une procédure en vente forcée peut effectivement être longue et épuisante, mais une procédure en dommages et intérêts peut être plus simple à mener. A vous de voir, parlez-en à votre avocat...

Par Alex44

Merci pour votre réponse. Je vais voir ça avec mon notaire.
Cdlt,

Par Alex44

Pardon : avec mon avocat ! J'attends la réponse de mon notaire quant à la validité de l'offre d'achat.
Cdlt,