



Rompre un compromis

Par MadameK

Bonjour,

J'ai un gros problème.

Nous avons signé un compromis de vente pour un appartement pour lequel nous devons signer définitivement le 16.09. Après réception de la convocation chez le notaire je me suis organisée afin de pouvoir déménager dans cet appartement le plus rapidement possible donc j'ai posé un préavis pour quitter le logement actuelle que j'occupe qui se fini le 30.09.

Hier j'ai appris par l'agent immobilier que le vendeur n'a pas encore vidé les lieux il veut un délai jusqu'au 30.09 pour vidé les lieux sauf que le 30.09 je n'aurai plus de logement.

Le notaire a l'air d'être d'accord et je suis la seule à vouloir maintenir le rendez-vous du 16.09

Qu'est ce que je peux avoir comme recours si finalement je veux annuler ma proposition de vente ? Quelle pénalité le notaire peut appliquer au vendeur ? Et à partir de quelle date ?

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous le même notaire que le vendeur ?

Cette date du 16/09 a-t-elle été inscrite dans le compromis comme date ferme de signature ?

Sinon ce décalage de quelques jours ne rend pas le compromis nul et surtout si vous vous désistez, vous devrez payer 10% du prix au vendeur... à réfléchir !

Il est sans doute préférable de trouver un accord amiable avec le vendeur et de vous loger temporairement ailleurs, quitte lui à réclamer (si vous avez les justificatifs) une participation aux frais.

LE notaire n'applique aucune pénalité au vendeur. Seul un juge peut le faire.

Par MadameK

Bonjour,

La date du 16.09 est bien noté sur le compromis qui a été signé par toute les parties.

Est ce que si le 16.09 je n'ai pas la remise des clef de l'appartement vides je peux annuler la vente sans devoir des pénalités au vendeur puisqu'il n'a pas respecté la date de délivrance ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Non, ce n'est pas possible.

Si le vendeur refuse de signer le 16, il faudra l'assigner au tribunal.

Par MadameK

Bonjour,

J'ai oublié de préciser que le notaire a été recommandé par l'agent immobilier donc oui nous avons le même notaire

Par yapasdequoi

Dommage.

Le notaire consignera vos 10% jusqu'à une décision du tribunal. Qui peut prendre plusieurs années.

Par yapasdequoi

C'est pour cette raison que je recommande un accord amiable plutôt qu'une procédure.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait connaître les termes exacts du compromis pour pouvoir vous répondre en toute certitude.

Il serait étonnant que la date précise de la signature de l'acte authentique soit stipulée dans le compromis. Plus probablement y est stipulée une date limite au-delà de laquelle le compromis devient caduc et doivent aussi y être stipulées les modalités selon lesquelles le compromis doit être exécuté et celles selon lesquelles l'une des parties peut faire valoir la caducité du compromis en cas d'inexécution de ses obligations par l'autre partie.

A la lecture de votre exposé, je comprends que vous avez été convoqué par le notaire pour le 16 septembre pour une signature ce jour de l'acte authentique de vente.

Cela suppose que les conditions suspensives ont été levées et que le vendeur doit dès lors signer l'acte de vente définitif et vous délivrer le bien.

On peut supposer que, selon les termes du compromis, le vendeur est en faute en reportant la date de délivrance au 30 septembre mais ce serait tout de même à vérifier.

Ce report de la date de délivrance n'empêche pas la signature de l'acte authentique le 19 septembre que vous auriez intérêt, à mon sens, à maintenir. Rien n'interdit que la délivrance soit décalée par rapport au transfert de propriété.

Si vous n'avez pas d'autre raison pour souhaiter l'annulation de la vente qu'un report d'une quinzaine de jours de la date de délivrance, abstraction faite de toute considération de droit, une telle annulation serait une absurdité. En effet si la vente se fait et que vous devez attendre le 30 septembre pour aménager alors qu'à cette date vous devez rendre le logement que vous occupez actuellement, vous vous trouvez dans la situation ennuyeuse de devoir vous arranger pour les quelques jours qui séparent le déménagement de l'ancien logement et l'aménagement dans le nouveau. Mais si vous annulez la vente, il ne s'agira pas de quelques jours mais de plusieurs mois, le temps de trouver un autre logement à acheter et de tout recommencer.

En pratique, vous n'avez aucun moyen pour faire en sorte que le logement que vous achetez soit vide le 16 septembre. Vous ne pouvez que mettre en demeure le vendeur de satisfaire à son obligation d'exécuter le contrat à la lettre et l'avertir que vous lui demanderez des dommages et intérêts pour compenser le préjudice que vous cause le report du 16 au 30 septembre : manque de jouissance calculé sur la valeur locative soit un demi-moyen de loyer, surcoût des prestations de déménagement et aménagement incluant des frais de garde-meuble le cas échéant, frais de logement pendant l'intervalle. Tout cela coûtera cher au vendeur. Il faut le persuader que vous êtes sérieux et que vous n'hésitez pas à saisir le tribunal en vue de vous dédommager.

Une mise en demeure se fait par courrier recommandé avec avis de réception. Il ne faut pas se contenter d'échanges téléphoniques et de courriers électroniques.