



## Vente immobiliere

-----  
Par Sososav

Bonjour,

Nous étions dans une demarche de vente d'un appartement que nous avons en investissement locatif afin notamment de financer une partie de l'achat de notre résidence principale.

Le compromis de vente de l'appartement était signé avec une acheteuse (70 ans, 1ere visite en visio, s'est déplacée pour une visite physique, avait vendu son logement pour acheter sans emprunt notre appartement, ses enfants ont été en lien avec l'agent immobilier) et 3 jours avant la signature de l'acte final nous apprenons par notre notaire que le sien vient d'appeler pour suspendre la signature car les enfants ont produit un certificat du médecin de famille (teleconsultation et certificat remis à la fille) indiquant que l'état physique et psychique de la dame ne lui permet pas de prendre une décision concernant une vente ou achat. Un rdv avec un médecin expert doit avoir lieu en fin de semaine. La notaire de la dame demande à récupérer le dépôt de garantie.

Ma question, en l'état sommes nous légitimes a demandé de garder le dépôt de garantie ? En effet sans contester (bien qu'un peu étonné par la chronologie des faits....) nous sommes fortement impacté par l'annulation de cette vente.

Merci d'avance pour vos retours

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Un certificat du médecin de famille ne suffit pas.

Il faut un Certificat Médical Circonstancié délivré par un médecin agréé.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21667>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21667  
[/url]

Votre notaire aurait pu vous le dire ...

Donc pas de précipitation. Pour le moment il y a un risque que le compromis soit invalidé, mais ce n'est pas une certitude.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Soit vous prenez acte de la défaillance de cette acheteuse et lui rendez son dépôt de garantie, soit vous tâchez de faire jouer la clause pénale du compromis de vente mais attendez-vous alors à une procédure judiciaire dont l'issue est très incertaine.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Un certificat du médecin de famille ne suffit pas.

Un rdv avec un médecin agréé est prévue Un rdv avec un médecin expert doit avoir lieu en fin de semaine.

Ce qui ne signifie pas pour autant d'ailleurs que la famille connaîtra le degré d'altération des facultés cognitives de l'acheteuse puisque le certificat est remis à la famille sous pli cacheté que seul le juge des contentieux et de la protection peut ouvrir.

Sososav attendez-vous à une procédure longue, de plusieurs mois. Puis le tuteur enverra au juge une requête pour acheter, encore quelques semaines, sans avoir la certitude que le juge autorisera cet achat.

Soit vous prenez acte de la défaillance de cette acheteuse et lui rendez son dépôt de garantie

C'est ce qui me semble le plus raisonnable, demandez son avis à votre notaire.

Nota : il vaut sans doute mieux que le notaire de l'acheteuse ait réagi, non seulement il en a l'obligation professionnelle, mais la vente aurait pu être remise en cause par des tiers et annulée.

-----  
Par yapasdequoi

Pour le moment rien n'est prouvé. Attendez quand même d'avoir une preuve sérieuse que ce n'est pas une rétractation de convenance...

A savoir, si la famille a un motif sérieux de faire annuler ce compromis, la somme est bloquée chez le notaire et vous n'en profiterez pas jusqu'à décision de justice. Qui peut prendre de 2 à 5 ans (d'expérience personnelle).  
Et vous ne pouvez pas vendre à un tiers pendant tout ce temps si vous persistez à considérer ce compromis comme valide.