Image not found or type unknown

Annulation compromis de vente?

Par **capitene**, le **08/03/2009** à **23:33**

Bonjour, nous sommes en cours d'acquisition d'un bien immobilier. Après signature du compromis de vente et après délai de rétractation, nous avons visité à nouveau la maison. Hors, l'hiver rigoureux a occasionné des dégâts dans le bien (radiateur cassé dans une pièce, soudures sur un radiateur, soudures sur les canalisations, fenêtres et portes qui ne s'ouvrent plus, murs endommagés, volets défectueux...) qui étaient inexistants lors de la signature du compromis de vente. Celui-ci prévoit notamment que le vendeur s'engage à mettre hors gel toutes les installations du bien et à garder le bien en l'état, ce qu'il n'a manifestement pas fait. En conséquence, nous ne sommes plus intéressés par ce bien et souhaiterions annuler la vente à moindres frais, quel est notre recours, sachant que l'acte authentique doit être signé dans deux semaines ? D'avance merci

Par **JULIEN CAHAREL**, le **09/03/2009** à **11:05**

Bonjour,

La loi permet à l'acquéreur de se rétracter pendant un délai d'une semaine suite à la notification du compromis de vente. Passé ce délai, sauf à justifier de la non réalisation d'une condition suspensive, vous êtes définitivement engagé dans la vente.

L'entretien du bien n'est pas une condition suspensive (sauf si cela est prévue dans l'acte, mais je n'ai jamais vu cela), c'est une obligation de faire de votre vendeur. En cas de manquement, celui-ci vous devrait des dommages intérêts

Si vous ne régularisez pas l'acte, votre vendeur pourra cumulativement
- demander le paiement de la clause pénale (souvent 10% du prix de vente)
- agir en justice pour vous contraindre de régulariser l'acte de vente.
Je ne peux que vous déconseillez de ne pas régulariser l'acte.

Toutefois, ainsi que vous le faites très justement remarqué, le vendeur a une obligation de garde et d'entretien de la maison jusqu'à la signature de l'acte, il s'est contractuellement engagé à vous vendre sa maison dans un état comparable à celui du jour de la signature du compromis.
Si des dégardations sont intervenues postérieurement au compromis, et a fortiori à cause de sa négligence, il doit les réparer. Comment faire?

1- Prenez contact avec le Notaire et exposez lui la situation

2- Faites établir des devis de remise en état
3- Faites provisionner sur le prix de vente, le montant de ces devis, vous pourrez alors effectuer les travaux dès la prise de possession de la maison.

(S'agissant d'une négociation avec le vendeur, ce dernier pourra si il le souhaite faire établir les travaux avant la signature de l'acte, ce qui semble illusoire en raison des courts délais restant)

En tout état de cause,
a) vous êtes engagés définitivement dans la vente
b) votre vendeur doit vous vendre un bien conforme et payer au minimum le coût des travaux d'entretien non réalisés et au maximum payer le coût de remise en état du bien

Bon courage

Bien à vous

Par **capitene**, le **09/03/2009** à **14:52**

Merci pour votre réponse, c'est une véritable catastrophe !

Par **capitene**, le **09/03/2009** à **19:17**

Mais il me semblait qu'on ne pouvait pas contraindre à la vente ? j'avais entendu parler d'une pénalité de 10% et de dommages et intérêts éventuellement, je ne veux absolument pas acheter ce bien. Cela doit parfois arriver, que se passe-t-il dans ce cas? meric

Par **JULIEN CAHAREL**, le **10/03/2009** à **08:19**

Bonjour,

Juridiquement, la clause pénale n'est pas une clause de dédit, c'est à dire pas une clause par laquelle en payant une pénalité, on peut se retirer de la vente.

La clause pénale est une contractualisation du dommage, c'est à dire que chacune des parties considère que si elle ne poursuit pas la vente sans une bonne raison, elle devra d'office 10% du prix de la vente à l'autre

Votre vendeur peut (theoriquement) vous contraindre judiciairement à régulariser l'acte de vente, le compromis n'étant pas annulé par le paiement des dommages intérêts de la clause pénale.

Bien à vous

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **capitene**, le **10/03/2009** à **12:17**

Merci pour cette réponse, lorsque vous dites 'théoriquement', cela signifie-t-il qu'entamer une procédure judiciaire est rarement la règle?
Quels sont d'après vous mes recours ou les moyens qui me permettraient de ne pas trop lésé et de ne pas trop léser mon co-contractant et ainsi sortir de cette impasse?
Merci d'avance

Par **JULIEN CAHAREL**, le **10/03/2009** à **14:19**

Bonjour,

Dans la pratique, si vous refusez de signer sans en expliquer au Notaire les raisons , celui-ci peut à la demande des vendeurs:
- vous convoquer par exploit d'huissier à un rendez-vous
- et si vous le vous présentez pas pour signer, il dressera au procès verbal de carence qui sera transmis à la justice pour faire constater la vente judiciairement.

Je dis que ce recours est théorique car si le vendeur a d'autres acquéreurs "sous le coude" aux mêmes conditions, alors il tentera de récupérer le dépôt de garantie et vendra le bien à un autre

J'attire votre attention sur la légitimité de votre vendeur à tenter de récupérer le dépôt de garantie. En effet, il subit un véritable préjudice puisqu'entre la signature du compromis et la date de signature de l'acte, il immobilise sa maison, ne cherche pas d'autres acquéreurs et passe (même théoriquement) à côté d'acquéreurs potentiels à des conditions meilleures que les votres.

Dans la pratique, rien en vous empêche de vous rapprocher de votre vendeur et de faire une convention par laquelle vous renoncez à acheter contre une indemnité à déterminer. Cet acte constatera son accord et bloquera ses recours.

Bien à vous

Par **capitene**, le **10/03/2009** à **22:49**

Merci pour votre réponse, mais le bien n'est plus le même que lorsque nous l'avons visité, dans cet état il ne m'aurait pas intéressé, et l'hiver a été particulièrement rigoureux par chez nous...le propriétaire est fautif quelque part il me semble et je me sens moi même lésée dans la mesure où hors délai de rétractation, tout propriétaire peut laisser le bien se détériorer puisque il ne lui en sera pas tenu rigueur...Dura lex sed lex...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés