



# Annulation vente 10 jours avant signature de l'acte

Par **Lisa90**, le **31/07/2025** à **20:11**

Bonjour,

je viens vers vous afin d'avoir une information.

Nous avons signé un compromis au mois de mai 2025, la signature de l'acte devait avoir lieu à la mi-août 2025. J'apprend fin juillet que l'acquéreur ne souhaite plus acheter car il ne peut pas proposer ce bien sur airbnb.

Mon mari souhaite poursuivre l'acquéreur en justice afin de récupérer l'indemnité indiquée dans le compromis.

L'agent en charge de la vente nous indique que si nous souhaitons aller dans cette direction nous ne pourrons pas vendre le bien jusqu'à la fin de la procédure.

je vous mets ici la clause prévue dans le contrat, je précise que ne souhaitons pas forcer la vente mais seulement récupérer l'indemnité.

Après la levée de toutes les conditions suspensives et dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique,

elle y serait contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuite, de justice, tous droits et amendes et

devrait, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, une somme égale à 22 500,00 € (vingt-deux

mille cinq cents euros). Néanmoins, la partie qui n'est pas défailante, pourra si elle le souhaite, prendre acte du refus de signer de la

partie adverse et invoquer, selon son choix, la résolution dudit contrat de vente.

De plus, dans l'une ou l'autre éventualité, une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire, dans les

conditions de formes prévues ci-après à la rubrique « NEGOCIATION », l'opération étant définitivement conclue (article 74, décret 72-678

du 20 juillet 1972).

Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **31/07/2025 à 20:39**

bonjour

vos agent vous raconte des balivernes...

contactez votre notaire qui convoquera l'acheteur en réitération de l'acte si les conditions suspensives sont réalisées: il connaît la procédure à suivre

je suppose que l'indemnité était de 10% du montant de la vente

Par **Lingénu**, le **31/07/2025 à 22:37**

Bonjour,

Comme il est clairement stipulé dans le compromis, en cas de défaillance de l'acheteur vous avez deux options, soit forcer la vente, soit prendre acte de la défaillance de l'acheteur et lui réclamer l'indemnité forfaitaire convenue. En cette dernière hypothèse, il faut vous attendre à ce que l'acheteur défaillant refuse de s'acquitter de l'indemnité et que vous soyez contraints d'engager une procédure judiciaire mais cela ne vous empêchera pas forcément de vendre à une autre personne avant la fin de la procédure.

**Dans l'immédiat, il faut mettre en demeure l'acheteur de signer l'acte authentique tout en organisant un rendez-vous de signature avec le notaire.**

Ensuite il faudra envisager trois éventualités.

La première est que, devant la perspective de vous devoir 22 500 €, l'acheteur se ravise et accepte de signer l'acte authentique. Le problème sera alors résolu.

La seconde est qu'il se rétracte par écrit sans ambiguïté et, de ce fait, vous retrouverez votre liberté de vendre tout en acquérant le droit à l'indemnité forfaitaire mais c'est assez peu probable.

La troisième est qu'il fasse le mort ou se rende chez le notaire mais refuse de signer. C'est le plus embarrassant. Car alors il y a un certain risque que l'acheteur défaillant, plutôt que de perdre le montant de l'indemnité forfaitaire, finalement change d'avis et exige la vente à son profit alors que vous êtes déjà engagé envers un autre acheteur : l'agent immobilier n'a pas tout à fait tort. Pour prévenir ce risque, il vous faudra faire prononcer en référé la résolution du compromis.

Par **Lisa90**, le **31/07/2025 à 23:17**

@pierrepaulejean

Bonsoir oui l'indemnité et de 10%, j'espère que mon propos n'est pas trop confu j'ai appris la nouvelle cet après midi et je suis encore dans l'incompréhension.

L'acquéreur a quand même eu presque trois mois de réflexion et nous annoncer cela à quelques jours de la signature c'est juste hallucinant pour nous.

L'agent m'a bien confirmé que le temps de la procédure nous ne pourrions pas vendre le bien. Je précise au passage qu'il s'agit d'une vente à terme et que au moment de la signature aucun acompte n'avait été versé (erreur stratégique de notre part).

Nous avons acheté un nouveau bien de notre côté dans lequel nous avons eue des travaux. Si la signature ne se fait pas à la date prévue nous allons nous retrouver dans une situation financière plus que délicate car rien ne laisse présager cela.

Je vous raconte un peu ma vie désolé.

Selon vous nous serions dans notre droit si nous réclamons cette indemnité?

Merci de vos réponses

Par **Lisa90**, le **31/07/2025 à 23:22**

@Lingéni Bonsoir et merci pour votre réponse.

A ce jour nous n'avons pas de nouvelle acquéreur car nous avons appris la nouvelle aujourd'hui même.

Je dois que nous trouvions un nouvel acquéreur en si peu de temps.

Si je comprends nous avons le choix soit de forcer la vente ( dans ce cas pas de possibilité de vendre à un autre) ou de réclamer les indemnités chose que l'acquéreur pourrait refuser.

Dans le cas où il se présenterait chez le notaire chose dont je doute fortement si nous n'avons pas de nouvel acquéreur cela n'aurait finalement aucun impact juridique pour nous?

Merci de vos réponses

Par **Rambotte**, le **01/08/2025** à **08:44**

Tant que vous ne vous engagez pas auprès d'un nouvel acquéreur, il n'y a pas de risque juridique.

Si vous vous engagez auprès d'un nouvel acquéreur, pour qu'il n'y ait pas de risque juridique, il faut qu'il y ait une rupture formelle de l'ancien engagement : reconnaissance volontaire (hypothèse 2 de Lingénu), décision d'un juge (hypothèse 3, à la fin).

Par **Lisa90**, le **01/08/2025** à **09:05**

@Rambotte

Bonjour et merci de votre retour.

Il est vrai que j'ai du mal à tout comprendre au vue de la situation.

Je comprends donc que dans le cas d'une renonciation volontaire chose qui ne serait pas dans l'intérêt de l'acquéreur je ne prendrais aucun risque juridiquement.

Dans l'hypothèse 3 sans décision d'un juge je ne pourrai alors pas vendre mon bien tant que la décision ne sera pas rendue.

En définitive je suis bloqué car à ce jours je n'ai pas de renonciation formelle de sa part, il est actuellement à la recherche d'une personne qui pourrait le substituer sur la vente.

Je pense me rapprocher d'un avocat.

Vos réponses m'on beaucoup aidé.

Merci infiniment

Par **Rambotte**, le **01/08/2025** à **09:17**

Lingénu parle de référé pour l'hypothèse 3, ce qui peut être assez rapide.

De toute façon, il faut commencer par ce qui est en gras dans la réponse de Lingénu. Les 3 hypothèses viennent ensuite.

Relisez à tête reposée sa réponse. Vous n'aurez pas besoin d'avocat si c'est l'hypothèse 1 qui survient après ce qui est en gras.

Cela dit, un avocat peut être utile pour la bonne rédaction de la mise en demeure. Mais votre notaire aussi me semble-t-il. Il doit aussi vous conseiller.

Par **Lisa90**, le **01/08/2025** à **13:23**

@Rambotte

Sur ce dossier je vais de surprise en surprises.

Le notaire a contacté le syndic pour annuler la demande d'état daté en indiquant que la vente été annulé.

L'agence m'indique que l'acheteur ne compte pas signé et qu'il n'a pas peur d'aller en justice (c'est une célébrité il a des moyens pas nous). Il ne compte pas non plus verser l'indemnité mentionnée dans la clause pénal.

L'agent espère que grâce à la clause de substitution qui avait été inclus dans le compromis de vente il pourra trouver un autre acheteur d'ici le 13 août et ainsi maintenir le délai.

Concernant cette clause de substitution je reste aussi perplexe je ne sais pas à quel point c'est réalisable.

Voici ce qu'il y'a indiqué sur le compromis à ce sujet:

« Les parties conviennent ensemble que l'ACQUÉREUR pourra se substituer à toute personne physique ou morale de son choix, à condition d'en informer préalablement le MANDATAIRE par écrit et bien avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique. Si tel était le cas, l'ACQUÉREUR resterait solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'ACQUÉREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit, en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Les parties déclarent être parfaitement informées des conséquences suivantes, qui découlent de l'application de la présente clause de substitution :

— Le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

— Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUÉREUR initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses

Compromis de vente sous conditions suspensives -Page 9 sur 14

dispositions, par suite l'ACQUÉREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

— Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'ACQUÉREUR le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge, actuellement cette obligation résulte des articles L 412-8 dernier alinéa et R 143-4 du Code rural et de la pêche maritime. »

Merci de vos réponses.

Par **Lingénu**, le **01/08/2025** à **14:57**

Cette clause de substitution est classique. Pour vous peu importe la personne de l'acheteur.