



Demande de préjudice suite à résiliation de compromis de vente

Par **vungocan**, le **13/10/2009** à **14:50**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente au mois de Juillet, toutes mes démarches ont été faites (avance sur frais de notaire, arrhes pour le propriétaire, obtention de prêt positif, paiement de diagnostic habitabilité, préavis de résiliation de bail de mon appartement actuel...etc). Le cabinet de notaires m'a annoncé aujourd'hui que le bien immobilier a un arrêté préfectoral et faisant parti des clauses suspensives, mon compromis pourrait être résilié et considéré comme nul.

Ma question est: Puis-je me retourner contre le propriétaire pour préjudice car aujourd'hui je me retrouve à rechercher un nouvel appartement sachant que j'ai déposé mon préavis de bail, j'ai payé le diagnostic pour mon prêt à taux zéro et ai changé ma banque pour obtenir le prêt, tout cela pour ne pas avoir de bien immobilier...

Merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/10/2009** à **17:18**

Bonjour.

Il est probable que la révélation tardive -faite par les pièces préalables, (certificats...) obligatoirement demandées par le notaire dans tout dossier- d'une impossibilité administrative de la vente aura également surpris votre vendeur.

Il est également probable que cette découverte d'obstacle à la vente lui aura aussi porté préjudice: la révélation subite de l'indisponibilité de son bien peut avoir mis à mal des projets, des engagements...il a "sur les bras" un bien invendable et non loué (perte de revenus), qu'il aura du libérer "en pure perte".

Malgré le peu d'éléments que vous fournissez, je ne pense pas que votre vendeur ait voulu vous "piéger", en laissant murir un dossier qu'il aurait su devoir capoter, et qu'il aurait eu la candeur de croire qu'il aurait pu vous "refiler sans que personne ne voie rien" un "bien contaminé".

Quant au notaire, son métier n'est pas "de ne pas faire des actes", et il a également dû être

surpris par la découverte de la décision administrative.

Votre ressentiment est pleinement justifié, mais dans un tel cas de figure, tout le monde est pris à contrepied, et subit l'aléa. Le vendeur et le notaire ont, eux aussi, fait toutes leurs démarches.

Dans une telle affaire, il n'y a pas de fautif; et pas de faute implique : pas d'indemnisation.

L'absence de la réalisation de toutes les conditions suspensives incluses au compromis fait que l'indemnité d'immobilisation que vous avez pu verser vous sera bien évidemment restituée.

Pouvez vous me préciser la teneur de l'arrêté préfectoral?

Par **Isabelle FORICHON**, le **13/10/2009** à **23:54**

Péril?

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/10/2009** à **12:01**

Bonjour.

Est-ce bien Isabelle Forichon qui parle de péril?

Par **vungocan**, le **14/10/2009** à **13:20**

Bonjour,

Je ne sais pas encore le contenu exact de l'arrêté, je vous en informerai dès que je saurai.

Merci de votre aide.