



Indemnité immobilisation

Par **mho52**, le **04/06/2021** à **12:44**

Bonjour,

J'ai signé une promesse de vente le 17 février 2021 avec échéance au 30 avril 2021 et clause de substitution avec dépôt d'un séquestre.

Après plusieurs reports de la date de signature, j'ai été avisé de manière informelle par le notaire le 18 mai que l'acquéreur, après avoir échoué dans la mise en place d'une SCI, activait la clause de substitution au profit d'un tiers personne physique.

Ce tiers substitué a adressé le 20 mai sa rétractation au notaire qui me l'a fait suivre le 26 mai.

Le notaire refuse désormais de me verser l'indemnité d'immobilisation au prétexte que l'acquéreur s'est rétracté dans le délai légal de 10 jours.

Le notaire ne commet-il pas un erreur grossière dans la mesure où la rétractation du tiers substitué ne devrait que reporter les obligations nées de la promesse de vente sur l'acquéreur initial qui n'avait pas user de son propre droit de rétractation ?

Je vous remercie d'avance pour vos conseils qui me seraient précieux.

Mho52

Par **janus2fr**, le **04/06/2021** à **13:13**

Bonjour,

Effectivement, en théorie, si le nouvel acheteur se rétracte dans les 10 jours, le premier acheteur reste alors engagé par le compromis et doit reprendre l'achat à son compte.

Par **mho52**, le **26/06/2021** à **00:49**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour.

Mais dans l'hypothèse où, après rétractation de l'acheteur substitué, si l'acheteur initial refuse de reprendre à son compte l'achat, le notaire peut-il refuser d'attribuer au vendeur l'indemnité d'immobilisation ?

Par **janus2fr**, le **26/06/2021 à 10:03**

[quote]

si l'acheteur initial refuse de reprendre à son compte l'achat,

[/quote]

Mais il n'a pas le choix ! Si lui-même a laissé passer son délai de rétractation, il reste engagé.

Par **mho52**, le **26/06/2021 à 12:43**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse mais peut-être n'ai-je pas été assez précis dans mon interrogation. J'ai bien compris que l'acheteur initial, signataire de la promesse, reste engagé mais s'il ne souhaite plus acheter, cela signifie bien qu'il renonce à récupérer le dépôt de garantie effectué à titre d'indemnité d'immobilisation ?

En fait, je suis 'tombé' sur un notaire qui prétend fermement le contraire au motif que la substitution (effectuée sans formalités 3 mois après la promesse de vente), ouvrirait à nouveau le droit de rétractation permettant pendant 10 jours de renoncer à l'achat sans fournir de justification et sans abandonner le dépôt de garantie.

Merci encore pour vos précieux conseils.

Par **janus2fr**, le **26/06/2021 à 13:18**

Le notaire est pour le moins incompetent ou ... malhonnête !

Certes, l'acheteur "substitué" a un droit de rétractation, mais s'il l'exerce, cela n'arrête pas la vente, elle continue avec l'acheteur initial.

Par **mho52**, le **26/06/2021 à 15:07**

Je vous remercie pour vos réponses et je suis ravi que janus2fr parvienne à la même conclusion que moi.