



litige compromis rédigé par agence

Par **stef34**, le **01/07/2010** à **22:16**

Bonsoir

J'ai signé une convention de vente pour un appartement le 25 mai 2010 et avec date de réalisation fixée au 02 juillet 2010.

Dans celui ci il y avait des conditions particulières dont une "que le bien vendu soit libre de toute location ou occupation".

Quand j'ai visité l'appartement il y avait un locataire sans bail qui d'après le propriétaire devait partir le 20 juin.

Hors je suis retourné visiter avec l'agence le 30 juin pour constater les lieux ainsi que prendre des mesures et là je me suis aperçu que le locataire était toujours dans l'appartement.

Visiblement celui ci n'a pas l'intention de quitter les lieux, mais d'après l'agence il doit partir ce week-end.

J'ai contacter le notaire et celui-ci me dit qu'il ne peut rien faire et que le compromis était mal rédigé par l'agence de plus il n'a a priori pas reçu les papiers du prêt.

Que puis-je faire? Il y a t il un moyen d'annuler cette vente sans indemnités?

Merci d'avance pour vos réponses...

Par **webrik**, le **02/07/2010** à **09:17**

Bonjour,

1)

Je pense que vous pouvez simplement faire annuler la vente avec la clause particulière "que le bien vendu soit libre de toute location ou occupation".

2)

S'il y a un prêt pour la vente vous avez 2 mois après la signature devant le notaire pour l'obtenir. Donc si vous voulez résilier la vente il vous suffit de refuser la mensualité que la banque vous propose et en prétextant qu'elle est trop élevée par exemple. Du coup vous n'aurez pas le prêt et la vente s'annule automatiquement sans frais. Ni agence ni notariaux

3)

c'est a l'agent immobilier ou l'agence a veiller a ce que la vente se déroule dans les conditions indiquées, si elle ne fait pas son boulot tanpis pour elle....c'est facile de prendre 6 a 9 % d'honoraires sans rien faire... vous avez a faire a des incompetents sans doute ...

Bonne journée

Eric

Ps : n'hésitez pas à citer ici le nom de cette agence immobilière c'est toujours bon a savoir pour les autres personnes qui désire acheter un bien.
Puis j'en ai un peu marre des incompetents dans cette branche d'activité... :o))

Par **stef34**, le **02/07/2010 à 20:42**

Merci pour ta réponse Eric.

Concernant le prêt il est déjà accordé.

Pour le "libre de toute occupation " l'agence m'a répondu que le propriétaire actuel a jusqu'à la dernière minute pour le faire partir.

D'autre part, j'ai une vente en cours, nous devons coordonner les dates pour que je puisse me reloger. Du coup je dois signer la vente de mon appartement et je suis obligé de loger chez un amis après la signature qui aura lieu dans quelques jours. Et je ne sais pas si le notaire a le droit de séquestrer cette vente car j'ai signé le compromis et si l'argent est séquestré combien de temps il va le garder étant donné la situation.

Merci d'avances pour vos réponses

Par **dobaimmo**, le **03/07/2010 à 17:49**

bonjour

le bien n'étant pas libre de toute location ou occupation : vous n'avez pas à signer l'acte de vente définitive et ce, sans indemnité.

le prêt est déjà accordé mais ne sera débloqué par la banque au notaire que lorsqu'il demandera les fonds pour l'acquisition (ou directement sur votre compte pour prêt sans hypothèque). c'est le déblocage qui génère ensuite le remboursement.

donc si pas de déblocage, pas de remboursement et vous pouvez résilier le crédit.

pour votre propre vente : effectivement vous allez vous retrouver à la rue. le notaire doit bloquer le prix ou partie du prix uniquement pour le problème de l'interrogation du syndic de copropriété pour les sommes pouvant rester dûes (le syndic a 15 jours pour notifier l'absence de solde dû à compter de la notification notaire mais vous pouvez le faire activer en lui demandant le certificat de l'article 20 contre paiement du solde, si vous voulez un déblocage plus rapide)

cordialement

Par **stef34**, le **04/07/2010 à 22:23**

Merci à toi Dobaimmo.

Ce que je ne comprend pas, c'est pourquoi le notaire, de ce qu'il dit, veut séquestrer le solde de ma vente, alors qu'il n'y a actuellement pas de date de signature pour mon éventuel achat, hors il

y a déjà eu un séquestre versé lors de mon compromis.

Que dois je faire?c'est urgent car la signature de ma vente approche.
Merci d'avance pour vos réponses...

Par **dobaimmo**, le **04/07/2010** à **22:44**

je ne comprends pas non plus. sauf à ce qu'il pense uniquement au problème du syndic et des charges mais c'est bizarre.

Contactez le pour savoir s'il a obtenu du syndic l'état des sommes à payer pour le jour de la vente.

et indiquez lui dès à présent que vous souhaitez prendre possession du reste immédiatement (déduction faite du prêt qui peut rester à courir et qui doit être remboursé et des frais).

si votre acquéreur paye par chèque de banque ou par virement, comme c'est la règle, il n'y a pas de délais impératifs pour le débloqué du solde.

cordialement