



Non réitération compromis de vente

Par **Camilia28**, le 19/11/2014 à 14:15

Nous avons signé un compromis de vente sous conditions suspensive d'obtention de prêt avec délai de réalisation. Nous sommes le vendeur.

Les conditions suspensives ont été réalisées de notre côté (administrative) et du côté de l'acheteur (prêt) mais le jour de la signature, l'acte authentique n'a pas été signé car le notaire de l'acquéreur a précisé qu'il n'était pas certain que l'acquéreur puisse faire une ouverture avec passage à un endroit qui ne bénéficie pas à ce jour de passage ni d'ouverture. Cet élément dont nous n'avons jamais eu connaissance a apparemment été négocié avec l'agent immobilier qui a vendu notre bien, sans que nous n'en soyons informés.

Notre notaire nous a conseillé de faire une demande au propriétaire du chemin sur lequel l'ouverture est souhaitée mais la réponse est prévue un mois et demi après le 1er RV de signature que nous avons eu et qui n'a pas aboutit. Il n'y a eu aucun PV de carence de signé à ce jour.

Si la réponse du propriétaire du chemin est négative, nous souhaiterions forcer l'acquéreur soit à acheter, soit à verser des pénalités prévues au compromis (probablement plutôt cette dernière solution). Nous préférierions toutefois que cela se règle à l'amiable si la réponse était positive.

Quelle est la bonne procédure à adopter dès aujourd'hui?

Pouvons nous attendre la réponse du propriétaire du chemin avant de mettre l'acquéreur en demeure ?

Quel sont les délais pour mettre en demeure l'acquéreur après le RV de signature de l'acte authentique ?

Je peine à obtenir des réponses claires de mon notaire.

Cordialement,

Par **Camilia28**, le 19/11/2014 à 14:53

Bonjour Maître,

je vous remercie pour la rapidité de votre réponse.

Avant de faire un choix entre l'amiable et l'une des 2 options, je souhaiterais savoir quels sont les délais pour lancer l'une ou l'autre des options ?

Par ailleurs, quelles sont vos références en la matière.

Cordialement,

Par **Camilia28**, le 19/11/2014 à 15:16

Maitre,

la vente devait être signée il y a 2 semaines et demi. Le RV a eu lieu mais pas la signature au motif cité précédemment. Le "délai raisonnable" de 3 à 6 mois est-il dans ce cas valable pour essayer de régler les choses à l'amiable avant de poursuivre l'acquéreur ?

Plus précisément la réponse concernant le droit de passage est prévue le 5 décembre (passage en commission et notification plus tard). Pouvons nous attendre cette date avant de lancer l'une des options ?

Je vous remercie.

Par **Camilia28**, le 19/11/2014 à 16:40

Maître,

dans un 1er temps sur conseil du notaire, une demande de droit de passage a été faite à la SNCF qui la présente en comité le 5 décembre pour décision. Si la SNCF accordé le droit de passage, la chose pourrait être réglée à l'amiable.

Par ailleurs, une clause du compromis prévoit que nous utilisions jusqu'à fin juillet 2015 une partie du bien. Cela sera compliqué à gérer au niveau relationnel si l'acquéreur a été forcé à acheter auparavant.

Cordialement,

Par **Camilia28**, le 19/11/2014 à 17:37

Maître,

je vous remercie pour ces précisions. Mais de combien de temps disposons nous pour demander le dédommagement (pénalités). N'y a t il pas un délai légal à compter de la signature du compromis ? ou de la date prévue de signature de l'acte authentique ?

Cordialement,

Par **Camilia28**, le 19/11/2014 à 18:01

Très bien.

Je reviendrai vers vous en cas de poursuite à mettre en oeuvre.

Mille remerciements.

Très cordialement