



Rétractation des acquéreurs jour de la signature acte définitif

Par **Alice J**, le **16/09/2017** à **08:45**

Bonjour à tous,

Je viens aujourd'hui demander votre aide car je suis en plein cauchemar... Je suis une jeune propriétaire d'un petit T2 que je souhaitais revendre. N'ayant pas le temps ni l'envie de gérer la vente, j'ai mandaté une agence. Prix fixé à 75.000€

(Désolée c'est un peu long, mais je veux bien donner tout le contexte)

- 21/06 : L'agence fait une visite à l'appartement, et m'appelle pour m'indiquer que les visiteurs vont faire une offre, elle passe me voir après pour m'amener la proposition d'achat écrite à 73.000€ (dont 5.000€ pour l'agence)
- 22/06 : je me rends à l'agence pour accepter l'offre et je contre-signe la promesse d'achat
- 04/07 : signature du compromis chez le notaire, tout se passe bien > PAS DE CONDITION SUSPENSIVE

Pendant l'été j'ai fait quelques locations saisonnières, je donne procuration à la notaire sur Marseille, comme j'ai déménagé sur Lyon entre temps

- 12/09 14h: date prévue pour la signature de l'acte définitif, l'agence m'appelle à 13h car elle était chez moi pour une dernière visite, et les acheteurs sont furieux, ils ne veulent plus de l'appartement, sous prétexte qu'il a changé depuis leur visite en juin

à noter que la copropriété était très très sale, je suis en conflit avec eux depuis mon achat

- Ils font un mail au notaire pour signifier leur annulation du rendez-vous, et demandent la réalisation de travaux (peinture, prises et câbles à fixer, meubles à réparer...)

La description qu'ils font de l'appartement était tellement alarmante que ma mère et mon frère s'y sont rendus immédiatement pour vérifier, et ils ont constaté qu'en effet le ménage n'avait pas été bien fait. Hormis cela, rien de grave.

- Pour calmer le jeu, nous décidons de réparer les éléments indiqués dans la liste, bien qu'ils étaient déjà présents depuis mon achat de l'appartement (il y a 2 ans)... Mais refusons de faire la peinture, les murs ont été nettoyés et ils avaient été repeints il y a 2 ans donc inutile

- 13/09 : Nous faisons un mail pour informer des efforts faits de notre part

- 14/09 : L'agence doit organiser une contre-visite de l'appartement mais l'annule au dernier moment car l'état de la copropriété ne s'était pas amélioré

- 15/09 : L'agence m'appelle et remet une couche sur la peinture, me disant que si je ne la refais pas ils ne lâcheront pas, qu'ils ont des vidéos faites le 21/06 et le 12/09 et qu'on voit que la peinture est sale (c'était juste un coup d'éponge à passer...)

- Je finis par proposer de refaire uniquement la pièce de vie (par des amis), même si c'est inutile, j'en ai marre et je veux passer à autre chose, l'agence doit donc proposer cela à l'acheteur

- Elle me rappelle et me dit "Comme il a conscience que ça va vous coûter cher, il a dit que vous pouviez lui faire un chèque de 1000€, qu'on ne mettra pas dans l'acte et comme ça il s'en occupe lui"
- Et là j'ai dit STOP

En bref c'est une histoire de fou, l'agence est de leur côté et prétend que mon appartement est inlouable en l'état, et la notaire ne sait plus quoi faire... On a le week-end pour réfléchir avant de passer en "médiation".

Je n'arrive pas à trouver de cas similaires sur internet, c'est pourquoi j'ai décidé de poster ici.

La notaire me dit qu'ils ne vont pas lâcher facilement les dommages et intérêts ou le dépôt de garantie... Moi j'aimerais juste qu'ils reconnaissent qu'ils ne veulent plus de l'appartement et me laissent le vendre à quelqu'un d'autre !!

Quels sont mes recours possibles ?

Si une procédure est lancée, je sais que mon appartement sera gelé, impossible de le louer ou de le vendre, mais qu'en est-il de mon remboursement d'emprunt et autres charges (copropriété, assurance...) pendant la durée ??

Si vous avez des jugements de cas similaires que je puisse lire en ligne, je suis preneuse aussi.

Merci d'avance pour vos retours, aidez-moi à sortir de ce cauchemar !

Par **janus2fr**, le **16/09/2017 à 09:50**

Bonjour,

Avant tout, une chose qui n'est pas claire, le logement a-t-il été détérioré, oui ou non, entre la première visite des acheteurs et le jour prévu pour la signature ?

Par **Alice J**, le **16/09/2017 à 09:57**

Bonjour,

Non, il était simplement sale, j'avais pris une femme de ménage qui n'a pas fait son travail. Ensuite ils ont mentionné des détails (prises décollées, meubles mal fixés...) mais qui y étaient déjà lors de leur première visite.

Comme ils avaient eu un coup de coeur, ils n'avaient pas fait attention à ces détails et ont voulu signer le compromis rapidement. Quand ils sont revenus, la copro était très sale, ce qui a du les refroidir, et quand ils sont rentrés dans l'appartement, l'effet coup de coeur était redescendu et du coup il ont craqué...

Par **janus2fr**, le **16/09/2017 à 10:04**

Donc pourquoi êtes-vous entré dans leur jeu ? En acceptant de faire des travaux, vous avez abondé dans leur sens, en clair, vous avez tendu le bâton pour vous faire battre !
Il ne vous reste plus qu'à décider de ce que vous voulez faire, rester ferme comme cela aurait du être depuis le début, ou accéder à tous les désirs des acheteurs...

Par **Alice J**, le **16/09/2017 à 10:20**

A vrai dire je ne savais juste pas quoi faire, j'ai 25ans, personne de mon entourage n'a jamais été confronté à cette situation... Et ils étaient tellement énervés, je me suis dit que s'il fallait juste recoller 3 prises pour les calmer, c'était un moindre mal et ça prouverait ma bonne foi... Et je me suis donc placée en position de faiblesse

Par **miyako**, le **20/09/2017 à 10:25**

Bonjour,
Le mieux serait d'annuler la vente en restituant l'acompte du compromis. Puisque les acheteurs ne semblent plus désireux d'acheter.
Amicalement vôtre
suji KENZO

Par **Visiteur**, le **20/09/2017 à 10:40**

Bonjour,
effectivement, soit vous persistez et ils achètent malgré tout ! Ils font ça juste pour faire baisser éventuellement le prix ? Soit ils n'achètent pas et après soit vous êtes dans votre droit et ils vous doivent 10% ? c'est ça ? Soit... ils ont raison et... Dans les 2 derniers cas, ça va vous bloquer. Ou alors soluce de Miyako; vous lâchez l'affaire et trouvez d'autres acquéreurs. En changeant d'agence je pense...