



## travaux faits par acheteur qui finalement décide de ne pas acheter la maison

Par **DOMINIQUE ETCHEPARE**, le **28/01/2024** à **11:48**

Bonjour à tous

Voilà mon problème : J'ai mis en vente ma maison et un acheteur s'est présenté qui a signé le compromis de vente.

Du coup, je l'ai laissé s'installer dans la maison.

Le notaire s'est alors aperçu que la maison était frappée par une hypothèque provisoire et qu'il ne pouvait pas vendre la maison.

Cet état de fait a duré .... 7 ans et l'acquéreur est resté dans la maison, en refusant de me payer le moindre loyer et même le remboursement de la taxe foncière.

Il a fait une multitude de travaux, arguant que la maison était pourrie ce à quoi je lui avais répondu qu'il lui était interdit de faire le moindre chantier en lui rappelant qu'il n'était pas propriétaire et qu'il avait toujours la possibilité de renoncer à la vente si la maison ne lui plaisait pas.

Finalement, il abandonne la vente et a dit au notaire qu'il comptait que je lui rembourse le montant des travaux.

Là je m'en étouffe et j'angoisse terriblement. Ayant gagné mon procès et l'hypothèque se réduisant à une petite somme que je peux régler, je pensais me réinstaller dans ma maison.

Mais je n'aurai pas les moyens de lui régler la somme astronomique dont il fait état.

Quels sont mes droits et les siens ?

Merci d'avance !!

Bon week-end

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 12:00**

Bonjour,

Vous avez été très imprudent de laisser s'installer cet acquéreur avant la signature définitive !  
Je me demande même si vous pouvez avoir un recours pour abus de confiance.

il vous faut un avocat pour vous défendre contre ses exigences.

Toutefois il est fort possible que ces travaux aient augmenté la valeur de la maison, et donc vous devrez le dédommager.

A l'inverse, il vous doit une indemnité d'occupation sur 5 ans (au delà il y a prescription). Sauf si vous aviez convenu qu'il serait logé gratuitement jusqu'à la vente.

De plus ayant rompu le compromis sans justification, il vous doit aussi la clause pénale (10% du prix de vente).

Il faut donc faire les comptes et sans doute procéder à des expertises pour évaluer justement les montants. De plus il faudra peut être aussi l'expulser s'il refuse de partir.

Par **Pierrepaulejean**, le **28/01/2024 à 12:45**

bonjour

comment se fait il que votre notaire ne vous ait pas mieux conseiller dans ce dossier ?

il est toujours conseillé de ne pas donner les clés avant la signature de l'acte authentique

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 15:59**

BONJOUR

Aucune action juridique n'ayant été lancée pour occupation sans droit ni titre, à ce stade, voyez rapidement un avocat.

Par **Marck.ESP**, le **28/01/2024 à 16:23**

Bienvenue

L'écoulement d'un délai aussi long sans finalisation de la vente est inhabituel et nécessite effectivement l'intervention d'un notaire ET d'un avocat pour analyser la situation contractuelle et les recours possibles. Il convient également de vérifier si des pénalités de retard ou des

clauses résolutoires étaient prévues dans le compromis de vente.