



vente d'un appartement et delais non respectés

Par **schnucki**, le 10/04/2009 à 11:41

bonjour,

Nous venons de signer un compromis de vente de notre appartement par le biais d'une agence, l'agence nous a contactés en priorité car l'acquéreur recherchait un appartement vide (nous n'occupons plus le logement), la condition de l'acquéreur pour signer était de pouvoir occuper les lieux de suite à cause de problèmes familiaux (divorce, etc.), nous avons accepté pour plusieurs raisons.

- pas de proposition depuis des mois.
- risque de squatages des lieux (nous habitons mon ex-femme à 800km et moi à 700km).
- assurance verbale de l'agence que le dossier était en "béton" car prise en charge par les services sociaux.

Or depuis les choses se compliquent, le délai imparti de trois mois pour la recherche de prêt est dépassé car la personne ne sait pas faire ses démarches elle-même, elle a 4 enfants et vient d'accoucher, ce sont les personnes de l'agence qui ont fait ses démarches, il manque des documents pour le prêt car son ex-mari a concocté un crédit dans son dos et ne veut pas fournir un document que réclame la banque, mais malgré tout, l'agence persiste à dire que le dossier va aboutir et que le dossier vient de partir à la commission bancaire pour l'étude définitive du dossier.

L'agence nous demande de leur faire confiance, nous avons envoyé chacun des procurations à l'agence pour la signature du compromis, l'agence a rédigé un protocole d'occupation des lieux par anticipation moyennant une rémunération, qui nous convient selon les termes, mais qui apparemment n'est pas officielle et dont nous n'avons pas donné procuration.

Nous ne savons plus quoi faire car bien que les choses ne se sont pas déroulés dans les règles, et que nous pouvons annuler le compromis de vente afin de remettre l'appartement en vente, car l'acquéreur n'a pas respectés ses obligations, il l'occupe et bien que le protocole d'occupation stipule que si la vente échoue, il doit libérer les lieux immédiatement et rendre les clés, qu'en sera-t-il réellement, si elle refuse de partir, que pouvons nous faire?

Merci de bien vouloir nous conseiller.

Par **ardendu56**, le 10/04/2009 à 15:52

Schnuki, bonjour

L'agence ne respecte pas ses engagements, la future-proprétaire ne fait pas de démarches puisqu'elle attend son 5ème bébé et elle a des soucis plus qu'il ne lui en faut. Quand au dossier "en béton", il me paraît bien "farineux."

Vous risquez le gros problème que vous vouliez éviter, le "squatage." Et allez jeter à la rue, une malheureuse, seule, en divorce avec 5 petits...

Prenez rapidement contact avec votre agence et faite accélérer les choses.

Et prenez contact avec un avocat.

La MAISON DE JUSTICE ET DE DROIT peut vous aider. Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Bon courage à vous.

Par **schnucki**, le **10/04/2009** à **16:54**

Merci pour votre réponse très rapide, je ne fais que ca relancer et presser mon agence et mon ex-femme aussi, je ne comprend pas le droit français, n'existe-t-il que pour certains? cette personne n'a pas de bail et n'est pas déclarée comme locataire et ne le sera jamais, comment ne serait-elle pas expulsable? en Allemagne ou je vis, cela ne se passe pas comme ça, elle se ferait expulser directement par la police et ensuite serait relogé par les services sociaux très rapidement, j'habite en Allemagne et justement, c'est encore plus dur de trouver de l'aide, je vais devoir me rendre en France à chaque fois.

Merci à vous encore une fois.

Par **ardendu56**, le **10/04/2009** à **17:05**

Re bonjour,

En France, il y a la "trêve hivernale"

L'article L613-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit en effet [fluo]un sursis à l'expulsion en période d'hiver[/fluo], sauf s'il est trouvé une solution de relogement. [fluo]Ainsi, on n'expulse pas pendant ce que l'on appelle la «trêve hivernale», soit du 1er novembre au 15 mars. [/fluo]

Sachez aussi que traditionnellement le Conseil de Paris avance la date au 15 octobre pour Paris. Si vous obtenez un jugement, et si votre locataire n'a toujours pas quitté les lieux au printemps, vous pourrez en principe obtenir le concours de la force publique pour obtenir son expulsion.

Mais tout ceci reste sur le papier, car expulsée une maman avec 5 enfants reste très difficile.

Cette dame n'a pas de bail, donc pas d'état des lieux d'entrée dans la maison, donc aucun

recours pour vous si la maison est sale, détériorée...

Prenez conseils auprès d'un avocat français, les lois ne sont pas les mêmes qu'en Allemagne.

Bon courage à vous.

Par **schnucki**, le **10/04/2009** à **17:30**

Rebonsoir,

Je suis interloqué par votre réponse car ici, on est pas dans le cadre d'une location non déclarée, mais dans le cadre d'une vente, nous sommes également dans des situations financières précaire mon ex-femme et moi, l'agence le savait, mon ex leur a souvent téléphoné pour leur demander si ils avaient trouvé un acheteur, donc nous n'avons pas l'intention d'attendre et si cet acquereur se voit refuser un prêt, l'appartement sera a nouveau en vente, que se passera t'il si une autre personne signe une autre promesse de vente et obtient un crédit??

Par **ardendu56**, le **10/04/2009** à **18:06**

L'agence ne peut remettre cette maison en vente. Dans l'immédiat, elle a un acquéreur et point.

Tant que cette personne est sur la maison, l'agence ne la proposera à personne.

Définition du compromis de vente :

Le compromis de vente est [fluo]le document par lequel vendeur et acheteur conviennent d'acheter et de vendre un bien identifié pour un prix déterminé.

Il s'agit d'un engagement ferme et définitif des 2 parties[/fluo].

Le transfert de propriété sera conclu lors de la signature de l'acte authentique chez le notaire.

La rédaction du compromis

Il n'existe pas de formulaire pré-établi et réglementé.

Peut suffire un simple document identifiant clairement :

- l'acheteur ;
- le vendeur ;
- le bien immobilier ;
- son prix ;
- la date de vente ;
- et les signatures des deux parties.

Dans certains cas et par souci de prudence, le compromis de vente peut être rédigé chez un notaire.

Outre ces informations indispensables, le compromis peut aussi prévoir toute une série d'obligations spécifiées par le vendeur et/ou l'acheteur, comme par exemple la date ou le délai de paiement du bien vendu.

Bon à savoir : il [fluo]existe une clause légale suspensive stipulant que si l'acheteur n'obtient

pas de crédit pour l'achat du bien déterminé, le compromis est alors nul et non avenu.[/fluo]

Les effets du compromis

Le vendeur et l'acheteur s'étant engagés réciproquement, [fluo]le compromis est équivalent à une vente dont les effets vont être retardés jusqu'à la signature d'un acte authentique chez le notaire. [/fluo]Si le vendeur ou l'acheteur refusent de se présenter chez le notaire au jour dit, l'autre partie pourra saisir le tribunal afin de faire constater la vente : on force ainsi le contractant récalcitrant à exécuter son engagement, ce qui permet d'opérer le transfert de propriété du bien. (mais une maman avec 5 enfants...)

Le compromis de vente peut prévoir des indemnités ou clauses pénales au cas où l'un des signataires serait en défaut.

Par exemple : si la vente ne s'effectue pas du fait de l'acheteur, l'acompte payé au vendeur lors du compromis sera perdu pour l'acheteur. Inversement si la vente échoue du fait du vendeur ou est retardée, l'acheteur peut demander des pénalités.

Bon à savoir : l'usage veut qu'en général, à la signature du compromis, l'acheteur paie un acompte d'environ 10 % du prix du bien identifié.

Le compromis comporte un délai de rétractation de 7 jours pour l'acquéreur uniquement.

Des exceptions à l'engagement

Qu'il s'agisse d'une promesse de vente ou d'un compromis, acheteur et vendeur peuvent décider d'un commun accord d'y insérer des clauses suspensives. Celles-ci permettent de prévoir la nullité de l'avant-contrat si certains événements surviennent avant la vente définitive (chacune des parties reprenant alors sa liberté).

Il peut s'agir, par exemple, d'un refus de prêt de la part de la banque de l'acquéreur, de l'exercice du droit de préemption par la commune, de la découverte d'une servitude d'urbanisme grave. Dans ce cas, les sommes qui avaient été versées par l'acquéreur lui sont restituées.

Par ailleurs, un compromis de vente peut également contenir une clause, appelée "clause de dédit", permettant au vendeur et/ou à l'acquéreur de renoncer sans motif à la vente en laissant à l'autre partie une somme convenue à l'avance. Mais, en pratique, celle-ci n'est pas fréquente.

Elle ne doit pas être confondue avec la clause pénale, présente dans la plupart des compromis, selon laquelle l'acquéreur s'engage à verser au vendeur une somme à titre de dommages et intérêts forfaitaires dès lors qu'il refuse de signer la vente.

ENSUITE

A fournir lors de la signature chez le notaire

Le jour de la signature et même avant si votre notaire fait bien son travail, voici les pièces que vous devrez produire pour que la vente se passe bien...

- Votre titre de propriété

Attention, si le bien à vendre provient d'un héritage entre plusieurs membres de la famille et que vous revendez dans les 5 ans après la succession, vous devrez obtenir l'aval des autres héritiers pour vendre.

- Différents certificats

Entre autres, celui de la loi Carrez qui garantit la superficie des logements anciens en copropriété, mais aussi ceux concernant l'amiante, les termites, les risques naturels et technologiques, la performance énergétique, sans oublier le saturnisme (lié à la présence de plomb). C'est au vendeur qu'incombe la charge de payer les différents certificats.

- La purge des droits de préemption

Le droit de préemption permet au locataire ou à une personne publique d'acheter en priorité le bien mis en vente par son propriétaire.

Si vous voulez reprendre le logement pour vous-même, la loi protège les locataires âgés de plus de 70 ans, dont les revenus n'excèdent pas une fois et demie le SMIC. Sauf si vous êtes vous-même âgé de plus de 60 ans et que vos ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC.

En revanche, si vous le vendez pour ne pas le reprendre, aucune condition n'est exigée.

- Le règlement des charges (en copropriété)

Vous devez avoir réglé les charges dûes au jour de la vente, et vous être acquitté d'une provision pour charges si des travaux ont été votés avant la vente.

Si vous n'avez pas réglé tous vos comptes le jour de la vente, le notaire déduira du prix de vente le règlement de ces charges.

- La levée des frais d'hypothèque

Si l'achat avait été fait par ce biais.

Vous savez tout sur le compromis de vente.

[fluo]Donc à vérifier, Y a-t-il des clauses suspensives ? Une date a-t-elle été définie ? la dame a son prêt ou non ? S'est-elle rétractée ?[/fluo]

J'espère vous avoir aidé à y voir plus clair.

Par **schnucki**, le **10/04/2009** à **18:26**

merci de vous être donné la peine d'écrire tout ca,mais je sais déjà tout ca et le dossier est déjà contitué intégralement auprès de l'agence et aussi auprès du notaire,tous les documents demandés ont été fournis à l'agence,et les ainsi que tous les documents demandés a mon ex-femme et a moi même par le notaire,vous dites que la promesse de vente à été signée a titre définitif,oui mais conduisant a la vente et les conditions suspensives sont dans notre cas,le droit de préemption de la mairie qui a été déjà levé,et bien sur le refus de prêt a l'acquireur,et ma question précédente justement était,que se passera t'il si le contrat de vente étant annulé,suite a la non obtention de prêt a l'acquireur,un autre acquéreur signe une promesse de vente,et se voit accepter un crédit et que les gens refusent de quitter l'appartement???

Par **ardendu56**, le **10/04/2009** à **20:06**

"...que se passera t'il si le contrat de vente étant annulé,suite a la non obtention de prêt a l'acquireur,un autre acquéreur signe une promesse de vente,et se voit accepter un crédit et que les gens refusent de quitter l'appartement???"

A savoir si l'agence à fait signer quelque chose à cette maman... Sinon, problème. La maman pourra dire qu'elle loue le logement sans bail, que le bail était verbal...

A la différence du code civil, qui prévoit le bail fait sans écrit, la loi du 6 juillet 1989

réglementant les locations de logements nus à usage d'habitation ou à usage mixte impose l'établissement d'un contrat écrit.

Cependant, malgré ce caractère obligatoire, la jurisprudence considère que le bail non écrit n'est pas nul dès lors qu'il reçoit exécution, c'est-à-dire lorsqu'il y a effectivement mise à disposition d'un logement en contrepartie d'un loyer.

La forme verbale du bail devient problématique en cas de litige entre le propriétaire et le locataire, car il faut pouvoir établir la preuve de son existence. Celle-ci peut être rapportée par tous moyens, par exemple la fourniture de documents attestant du versement d'un loyer ou des témoignages confirmant l'occupation effective des lieux.

Lorsque son existence n'est pas contestée, le bail verbal se voit appliquer les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui sont d'ordre public et s'imposent automatiquement :

- [fluo]la durée du contrat est de trois ans avec reconduction tacite (article 10) ;[/fluo]
- les obligations respectives du propriétaire et du locataire sont celles des articles 6 et 7 de la loi ;
- les modalités à suivre pour donner congé sont réglementées par l'article 15 ;
- la possibilité d'augmenter le loyer est réglementée par l'article 17c.

En revanche, les obligations énoncées comme facultatives par la loi, qui doivent faire l'objet de clauses expresses dans le contrat écrit pour pouvoir produire effet, ne peuvent pas être imposées par l'une des parties.

Par ex : la révision annuelle du loyer ne peut pas s'appliquer ; le dépôt de garantie ne peut être imposé ; la mise en oeuvre d'une clause résolutoire est impossible.

Un accord peut être conclu entre propriétaire et locataire pour mettre en place de telles dispositions. Là encore, si cet accord n'est pas traduit par écrit, la difficulté sera de pouvoir le prouver.

Bon à savoir : quoi qu'il en soit, l'intérêt du locataire comme celui du propriétaire reste d'établir un bail écrit précisant les rapports qui les lient. La loi du 6 juillet 1989 prévoit d'ailleurs que chacun puisse, à tout moment, exiger de l'autre une mise en conformité du bail, qui se traduit par la signature d'un contrat écrit.

Si pas de contrat avec l'agence, il vous faudra trouver un acquéreur acceptant la locataire. Mais avec un bail verbal, aucune possibilité d'augmenter le loyer pendant toutes les années d'occupation, et pas d'EDL (état des lieux,) ce qui signifie que la maman est sensée avoir pris un logement en parfait état.

Je ne peux rien vous dire de plus.

Voyez avec l'agence, ce qui a été fait comme contrat.

Bien à vous.

Par **schnucki**, le **10/04/2009** à **22:12**

mais je n'ai mis aucun locataire dans mon appartement, et je ne ferais pas de contrat, il en est hors de question, l'appartement est en vente, vous comprenez? il a été fait un protocole d'occupation des lieux signés par l'agence et l'acquéreur dont j'ai une copie qui stipule que l'acquéreur, si il n'obtient pas de crédit d'une banque doit quitter les lieux sans délai et de ce fait, je remet l'appartement en vente de suite.

Par **ardendu56**, le **11/04/2009** à **12:20**

Bonjour Schnucki,

"...j'ai une copie qui stipule que l'acquéreur, si il n'obtient pas de crédit d'une banque [fluo] doit quitter les lieux sans délai et de ce fait, je remet l'appartement en vente de suite[/fluo]."

[fluo]Il y a eu un contrat avec l'agence[/fluo], c'est ce que je vous demandais. Il peut donc vous protéger mais pas si la personne est de mauvaise foi et refuse de quitter les lieux. Mais inutile de voir les choses du côté négatif.

Mais faites accélérer les choses, elle achète ou pas ? Exigez un délai.

Bien à vous.

Par **schnucki**, le **11/04/2009** à **13:52**

elle achète, bien sûr, je ne crois pas que la personne soit de mauvaise foi, ni qu'elle veuille se maintenir dans les lieux, coûte que coûte, dans cette affaire, elle a simplement des difficultés pour ses papiers, et pris pas mal de retard, l'agence est fautive, elle a abusé de notre confiance, et aussi de celle de l'acquéreur, à moins qu'il n'y ait un autre intérêt, je ne sais pas lequel, gagner de l'argent en réalisant une vente, vu les temps difficiles, peut être, mais ils ne me semblent pas idiots et ils n'auraient pas pris un tel risque, je penche plutôt que la personne responsable du dossier connaît personnellement l'acquéreur, d'ailleurs, ils me l'ont laissé sous-entendre.

D'autre part, ils ont traité le dossier avec mon ex-femme, sans m'avertir, c'est une personne assez naïve, qu'on peut avoir facilement, et ils se sont méfiés de moi car je les avais prévenus déjà qu'ils avaient des problèmes et que mon ex prenait des décisions sans m'en avvertir et que si il y avait une décision à prendre, ils devaient avoir nos deux signatures.

Une secrétaire m'a appelé le 7 janvier pour me dire " monsieur, j'ai une excellente nouvelle, votre appartement est vendu ", de suite j'ai répondu, non il n'est pas vendu, vous avez simplement reçu une offre de promesse de vente, et on en a déjà signé deux qui sont tombés à l'eau, car pas d'acceptation de crédit, et c'est à la suite de ça que mon ex a dû déménager, elle m'a retournée, oui mais cette fois le dossier est en " béton " et me demandait une procuration signée, je l'ai envoyée.

J'ai appelé trois jours plus tard la responsable qui m'a confirmé, et qui m'a annoncé, qu'elle attendait le neveu de ma femme pour la remise des clés car les gens allaient emménager le jour même, là j'ai froncé les sourcils et dit, " mais qu'est ce que c'est que cette histoire? savez vous que d'après la loi, ils doivent emménager à la remise des clés après la signature chez le notaire? "

La responsable a répondu que c'était pour arranger mon ex-femme car celle-ci s'inquiétait que le logement reste vide et de ne pas recevoir de visite d'éventuels acquéreurs et aussi pour arranger cette personne qui devait quitter son logement, et elle m'a expliqué aussi le protocole d'occupation des lieux par anticipation.

Deux mois plus tard, ne recevant aucun protocole et aucune copie de l'acte de compromis de vente, malgré mes incessantes demandes, j'ai contacté le patron de cette agence, non sans mal, je l'ai mis en garde et sans prendre de gants, je lui ai dit qu'il avait mis des squatteurs

dans mon appartement,il a fait des " bonds "et après une courte discussion,il a donnée le téléphone a son assistante responsable de notre dossier,celle-ci m´a litteralement " rentré dedans "et a rejeté en bloc tous mes arguments en disant que cette entrée dans les lieux par anticipation était la seule condition pour que l´acquereur signe l´acte et qu´elle me l´avait dit le jour de notre entretien téléphonique.

Ce qui est faux bien sur,les choses ne se font pas comme ca,il a eu entretien car c´est moi qui ai appelé,et ce jour elle n´a fait que d´insister sur les inquiétudes de mon ex-femme,or tout démontre que cette démarche visait a aider cette acquereuse,pourquoi,c´est ca la grande inconnue,et il est a parier que vu comme les choses étaient déjà bien en route a mon insu,ils n´auraient pas abandonné l´idée d´installer cette personne dans mon appartement,même si je n´avait pas donné mon accord.

Voila comment les choses se sont passées en gros.