



Vente immobilière et dépôt de garantie

Par **nweebie**, le **09/08/2020** à **12:07**

Bonjour,

Avec mon épouse, nous vendons notre appartement pour acheter une maison. Au niveau de notre achat, tout c'est bien déroulé (malgré la crise sanitaire et les délais à rallonge, nous avons reçu notre offre de crédit et sommes en attente de la date de signature définitive).

Du côté de notre vente, en revanche, c'est la catastrophe. Bien mis en vente en décembre 2019, Compromis signé le 18 février 2020 par nous et l'acheteur. Délais de rétractation et de versement du dépôt de garantie arrivant donc à échéance avant le confinement. Jusque là, tout va bien.

Fin du confinement, reprise des activités économiques, lenteurs inexplicables des banques à redémarrer (plus de deux mois pour une offre de crédit pour un dossier déposé début février...Mais bref, on va mettre ça sur le dos du Covid). Sauf que notre acheteur n'a aucune offres ni même réponse d'aucune banque.

Finalement, il y a deux semaines, nous apprenons (après que l'agence ai "forcée" l'acheteur à passer par son courtier), que ce monsieur ne donne aucun documents, décommande les rdv bancaire ou courtier, n'arrive pas à fournir certains documents, etc. Prenant conseil auprès du notaire, nous apprenons (mi-juillet 2020) alors que cet acquéreur n'a jamais procédé au versement du dépôt de garantie. Nous avons donc décidé de laisser tomber cet acquéreur qui nous à fait perdre bien assez de temps. L'agence doit donc récupérer le document de rétractation. Ce n'est qu'une précaution, car si j'ai bien interprété la phrase suivante: "Il est précisé que le vendeur sera libéré, si bon lui semble, de son engagement de vente par le seul fait de la constatation du défaut de virement du séquestre dans le délai prévu." inscrite dans le compromis, nous sommes parfaitement en droit de remettre en vente.

En revanche, ce qui nous alerte, c'est que ce droit, en tant que vendeurs, de nous rétracter pour défaut de versement, semble nous avoir été biaisé. En effet, vous conviendrez que le délais de versement intervient bien avant le confinement. De fait, il nous paraît anormal que nous n'ayons pas été informé de ce non respect du contrat par l'acquéreur plus tôt (5 mois!). Informé en temps et en heure, nous aurions mis fin au compromis immédiatement, au lieu de perdre ces précieux mois.

Aujourd'hui, nous reprenons donc cette vente à zero, avec un prêt relais à rembourser prochainement (plus, tous les frais liés à l'appartement) et ce, sans le moindre dépôt de garantie qui nous est pourtant dû.

La question est donc celle-ci :

Qui, dans cette situation, porte la responsabilité de nous verser le dépôt de garantie qui nous est légalement dû ? L'acquéreur, l'agence et le notaire ayant tous les trois manqué à leurs obligations de nous informer du non-versement du dépôt.

En vous remerciant par avance pour vos retours.

Bonne journée.

Par **nweebie**, le **10/08/2020** à **09:02**

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour votre réponse précise.

Il nous suffit donc d'envoyer un recommandé à l'acheteur (nous ou l'agence) lui signalant que pour les raisons pré-citées, le compromis est déclaré caduc?

Dans le compromis signé en février, il y a bien une close pénale que voici:

<https://ibb.co/w4QdWvW>

Ainsi qu'une clause sur le sequestre que voici:

<https://ibb.co/YQgcXCn>

Je m'avoue surpris lorsque vous dites que le dépôt ne peut nous être versé qu'avec accord de l'acheteur ou sur décision de justice. Il me semblait pourtant qu'en signant le compromis, il donnait automatiquement son accord quand à la résolution de la totalité des actions qui y sont inscrites.

Après tout, via ce compromis, il accepte bien que nous n'affichions plus notre bien à la vente, il me semblait donc qu'il acceptait également de verser ce dépôt si nécessaire.

Il me paraissait que c'était bien là le rôle du notaire, justement, que de faire appliquer les termes du contrat.

Selon vous, pour demander des dommages et intérêts à l'agence et à l'office notariale, un courrier de situation et de réclame par AR suffirait pour "tenter" à l'amiable?

Même si je me doute bien que l'on risque plus de me rire au nez et de me renvoyer vers le juge...

Un grand merci à vous