Image not found or type unknown

Non respect du compromis de vente par les vendeurs d'un terrain

Par **fletch**, le **01/10/2017** à **23:12**

Bonjour

Je vous demande votre avis sur notre (ma femme et moi) situation délicate concernant l'achat d'un terrain pour faire construire notre future maison, c'est pourquoi le message est très long... J'espère que je suis dans la bonne rubrique et je ne sais pas si c'est toléré sur le forum d'être si long, et je m'excuse par avance et dans ce cas, je supprimerai mon message ou laisserai les administrateurs le faire.

Nous avons signé un compromis de vente fin janvier pour un terrain constructible avec pour date limite le 21 août. Nous devions signer la vente le 24 mai et nous avions verser les fonds au notaire... mais la propriétaire du terrain a repoussé la date de signature au dernier moment (moins de 20h) car elle a des soucis de succession, le terrain appartenant à son mari décédé et faisant parti de la succession avec sa maison actuelle sur laquelle elle est en procès depuis longtemps pour un problème de voisinage (concernant un mur mitoyen). Suite à cela nous avons régulièrement demandé à la propriétaire de trouver un moyen de signer avant le 21 août, sans succès...
Ayant dépassé la date limite, la notaire (qui est notre notaire et celle de la propriétaire du terrain ainsi que la notaire s'occupant de la succession du propriétaire) nous a dit que cela se faisait souvent et que cela se réglait à l'amiable...

La propriétaire du terrain veut signer mais le compromis de vente n'a pas été correctement rédigé et pose un problème sur sa succession. Autre problème, le notaire qui a fait le compromis de vente est maintenant à la retraite et sa remplaçante n'a pas l'air de vouloir prendre à sa charge le problème.
La propriétaire peut signer mais cela pourrait, d'après ce qu'elle nous a dit, lui coûter très cher et elle pourrait donc perdre beaucoup... Nous avons déjà dépensé pas mal d'argent entre le permis de construire, les différentes études de sols et l'assurance dommage ouvrage, etc...

Voila le problème, la propriétaire nous dit bien qu'elle veut vendre mais ne sait pas quand elle pourra et nous, nous voulons le terrain, mais notre financement ne va pas nous attendre éternellement et nous ne voulons pas qu'au dernier moment nous n'ayons plus de possibilité de recours si la propriétaire ne veut plus vendre.

La notaire, a notre demande, nous a donné rendez vous le 7 septembre pour une conciliation avec elle et la propriétaire (est ce une vrai conciliation puisque nous avions lu qu'une personne indépendante du dossier devait être présente), avec pour résultat pas de

proposition des vendeurs (la mère et ses deux enfants). Nous souhaitions donner un mois supplémentaire à la propriétaire actuelle mais cela ne lui convient pas, la notaire nous a proposé que nous donnions 3 mois de plus au lieu d'un mois (soit jusqu'à fin novembre) avec en contrepartie une baisse du prix du terrain et donc un avenant au compromis de vente avec modification du prix du terrain et de la date limite de signature. La propriétaire et sont fils présent lors de la conciliation on été d'accord.
Nous avons donc proposé 3 date limites possible de 2, 3 et 4 mois supplémentaires pour l'avenant au compromis de vente avec une réduction de 15 % pour 2 mois, puis une peu plus pour 3 mois et ainsi de suite...
La propriétaire du terrain nous a répondu qu'elle ne pouvait s'engager sur une date limite donc n'a pas donnée suite à nos propositions d'avenant !

Nous avons donc décidé de passer a la vitesse supérieure en demandant a la notaire de faire une somation par exploit d'huissier aux vendeurs de venir signer le 6 octobre
La notaire nous a dit qu'il n'était pas obligatoire de passer par un huissier, un courrier recommandé du notaire suffirait... Nous avons préféré malgré le coût, de passer par un huissier pour ne pas avoir de surprise et comme les 3 vendeurs n'habitent pas la même région nous avons du faire appel a 3 huissiers différents...
Nous avons été obliger de "forcer " la notaire a faire la sommation aux vendeurs par exploit d'huissier de venir signer la vente, cela a été compliqué car la notaire ne le souhaitait pas, considérant que l'on mettait en péril la vendeuse et sa descendance car la propriétaire devait signer obligatoirement la succession (Lors de la conciliation, elle nous a expliqué que si la succession était signé maintenant, les vendeurs serait endetté a vie... et la propriétaire du terrain nous dit que si nous nous engageons dans une procédure devant le juge, cela prendrait plusieurs années...

En fait, son souci que nous a brièvement expliqué la notaire car nous ne voulions pas en savoir plus, cette affaire ne nous concernant pas est qu'elle a un litige de voisinage sur un mur mitoyen sur la maison qu'elle habite et qui est en cours depuis plusieurs dizaines d'années, pensant être dans leur bon droit, ils n'ont pas voulu céder sur ce litige qui avait pourtant du être jugé en leur défaveur... Résultat, ils n'ont rien payé depuis plusieurs dizaines d'années, donc le montant de ce qu'il devait payer a augmenté chaque année avec frais de retard, etc... Ce qui fait après tout ce temps, qu'il doivent énormément d'argent (n'ayant jamais voulu céder) que la propriétaire et ses 2 enfants n'ont même pas avec leur patrimoine... et la notaire nous a dit que si la signature de la succession se fait maintenant avec le compromis tel qu'il est maintenant, elle et ses deux enfants perdraient tout et seraient endettés à vie, ce que nous ne souhaitons évidement pas... Et la notaire nous a dit être obliger de faire signer la succession si on signait la vente...La notaire nous a demandé de considérer le coté humain du problème...
Nous comprenons bien mais malgré tout, nous nous sommes engagé à fond dans l'acquisition de ce terrain et nous souhaitons aller jusqu'au bout, au vu de l'énergie, du temps passé et de l'argent dépensé, de plus ce terrain est vraiment ce que nous voulons.

En tout cas c'est fait et les vendeurs sont mis en demeure de venir signer le 6 octobre.

Et depuis, la sommation des vendeurs par huissiers à l'air d'avoir activé les choses, l'avocate de la propriétaire du terrain serait d'accord pour trouver un moyen de "casser" le compromis pour en faire un nouveau, avec les modifications nécessaires, pour que ce nouveau compromis ne gêne pas l'action en justice de la propriétaire sur son autre bien...
Dans ce cas elle nous dit que cela prendrait environ un mois pour faire un nouveau compromis et que nous pourrions signer avant la fin de l'année...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Qu'en penses tu?
Son avocate demande à parler à notre avocat car elle veut un interlocuteur mais nous n'en avons pas puisque nous ne sommes pas encore passé devant le juge?
Nous sommes aussi un peu étonné qu'elle nous l'ai pas proposé avant!
L'avocate de la propriétaire n'est pas du tout en bon terme avec la notaire pour couronner le tout...

Nous ne savons plus quoi faire ;
Allez devant le juge et perdre plusieurs mois voire années de procédures compliquées, comme nous le disent la notaire et la propriétaire, sans avoir la garantie que l'on puisse toujours bénéficier d'un financement un fois la procédure judiciaire terminée ou alors, refaire un compromis de vente comme l'avocate semble nous proposer mais sans avoir de garanties que les vendeurs n'iront pas encore au bout des presque 7 mois de durée du compromis et perdre la aussi beaucoup de temps sans avoir non plus la garantie de bénéficier d'un financement au bout...

Merci d'avance de votre aide, notre sujet est très complexe donc avant de payer un professionnel si il le faut, je préfère prendre l'avis d'un forum

Par **fletch**, le **03/10/2017** à **08:33**

Voici un résumé plus clair peut être:

- j'ai signé un compromis de vente pour un terrain à bâtir
- les vendeurs ne veulent pas signer car le compromis a été mal fait, la notaire aurait du constater que ce sont les héritiers présomptifs qui vendent et non les consorts en indivision d'après ce que j'ai compris sur un autre site juridique

Maintenant que faire, les vendeurs sont sommer de venir signer le 6 octobre mais ne viendront pas d'après ce qu'ils m'ont dit
Donc la notaire va dresser un Pv de carence

Nous pourrons donc
- Soit aller au tribunal et forcer la vente (ce que nous souhaitons le moins car on nous annonce plus d'un an de procédure et donc nous ne savons pas si nous auront encore le financement et cela nous parait tres compliqué et stressant)
- Soit ce qui est en train de se décider entre une de mes connaissance avocat et l'avocat des vendeurs, de faire un nouveau compromis sans les erreurs du précédent et avec une date plus courte puisque nous avons le financement, est ce une bonne idée ou est ce une bonne idée juste pour les vendeurs qui se laissent plus de temps pour régler leur litige sans que nous, nous soyons sur qu'ils veulent bien signer à la fin?
Si cela ne fonctionne pas, aurons nous toujours la possibilité d'aller au tribunal avec le pv de carence?
- Soit on abandonne le terrain mais nous devons récupérer a l'amiable les frais et dommages et intérêts...

Mais c'est dommage car les vendeurs veulent vendre le terrain et nous, nous souhaitons

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

vraiment l'acheter, j’espère que la solution de refaire un compromis est possible car si nous avons le pv de carence, nous ne sommes pas obliger de l'utiliser mais par contrer cela nous permet d'avoir un moyen de pression?

Si nous refaisons un compromis, est ce intéressant et pas trop compliqué vu le dossier de changer de notaire pour ne plus avoir le même que les vendeurs?

Par **fletch**, le **09/10/2017** à **20:08**

Bonjour,
Nous avons été chez la notaire pour la sommation des vendeurs vendredi 6 octobre
La propriétaire du terrain est venu avec son avocate qui avait mandat pour les 2 enfants
Et ils ont d'abord vérifié que nous avions fait tout dans les règles et ils ont surtout échanger avec la notaire sur des questions pour trouver des solutions concernant le compromis et la succession...
Après beaucoup d’échanges entre la notaire et l'avocate (le rendez vous a duré 3 heurs en tout!), ils ont trouvé deux solutions qui pourraient être envisagées (ces sont mes termes qui ne sont certainement pas juridiquement corrects)
-1) Rendre la compromis actuel nul pour pouvoir faire accepter la succession sans bénéfice d'inventaire et ensuite refaire un compromis
-2) Réaliser un Pv pour décaler la date butoir de signature au 15 janvier et laisser le temps à l'avocate d'aller devant le juge pour faire valoir que ses clients n’était, au moment de la signature du compromis actuel, au courant que d'une somme d'environ 30 000 euros à devoir pour leur litige et qu'au mois de mai, un jugement a porté la somme à d'environ 189 000 euros. Ils voudraient signer l'acte authentique avec les 30 000 euros de dettes si j'ai bien tout compris.

Nous avons voulu parler indemnisation mais l'avocate nous a rembarrée fortement en disant que les propositions qu'on leur avaient faites étaient des indemnisations beaucoup trop élevés et nous n'avons pas réussi à la convaincre de nous proposer quelque chose...
Face a l'avocate nous n'avons pas réussi a nous faire entendre, nous nous sommes fait avoir et avons cédé, alors que nous étions en position de force, avec un Pv de décalage de date avec comme date limite le 15 janvier.
Nous sommes très décu, nous nous sommes fait endormir pendant 2h30 et n'avons pas su reprendre la main
Nous leur avons donné ce qu'il voulait en fait, du temps (encore 3 mois supplémentaires...) ce qui fait 5 mois depuis la date limite du compromis (21 aout 2017) d'offerts sans indemnisation, nous avons été beaucoup trop gentils!
Mais maintenant c'est fait.

Au yeux de la notaire, cela semble peu probable de réussir à annuler le compromis car il faut trouver une erreur... donc on s’orienterait vers la seconde option
L'avocate a dit qu'elle s'occupait dès le début de la semaine prochaine de saisir le juge... mais essaye aussi de faire annuler le compromis (elle reste sur les 2 options possible)
Elle nous a dit qu'elle allait le faire rapidement et qu'elle voulait que ce soit fait avant décembre mais j'ai des doutes...
En effet pourquoi ne nous ont ils pas proposé ces options plus tôt?
Voila où nous en sommes... la sommation pour le 6 octobre n'a servi à rien c'est comme si

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

nous les avions sommé directement de venir signer en janvier...
Autant vous dire que nous sommes très dégouté et que nous avons pas mal de regret...
Le seul avantage que nous trouvons est que nous n'allons pas aller devant le juge tout de suite (en tout cas pas avant janvier...)

Et pour une indemnisation, je crois qu'on peut lui dire adieu!

Par **Visiteur**, le **09/10/2017** à **20:55**

Bonsoir et merci pour votre récit suivi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés