



Rupture de compromis de vente

Par **lthomas**, le **03/05/2009** à **08:31**

Bonjour,

nous avons signé un compromis de vente avec une seule condition suspensiva, l'obtention du prêt de l'acheteur de notre acheteur, condition contractuellement levée au 15 février, la signature devant elle se faire au maximum le 28 avril.

Nous avons été prévenus le 18 avril du refus de prêt, soit deux mois après la date de condition suspensive, et surtout 10 jours avant la remise des clefs.

L'acheteur ne veut pas payer les pénalités de 10% prévues dans ce cas, mais surtout il nous a appelé pour nous dire que si on lui demandait les pénalités (sans forcer la vente par ailleurs), il irait en justice et que jusqu'à la décision du tribunal il nous serait interdit de faire visiter et revendre notre maison à quelqu'un d'autre, chose qu'on ne peut bien sur pas envisager car on paye déjà pour une location à côté.

Est-ce la réalité? L'acheteur a t'il autant de pouvoir que cela?

Pour information nous avons par lettre recommandée avec AR prévenu notre notaire que nous ne souhaitons pas forcer la vente mais juste récupérer les 10% de compensation

Merci pour votre réponse...

Par **sophiemeg**, le **19/05/2009** à **19:54**

bonjour,

je me permet de vous répondre car nous avons vécu une situation similaire à la vôtre il y a 1 an et demi:

après signature du compromis de vente devant notaire, notre acheteur potentiel n'a donné aucune suite. il n'a même pas effectuer de demande de prêt auprès de sa banque.

Evidemment, le notaire a tenté de le contacter à plusieurs reprises mais en vain; ce qui a aboutit à la redaction par notre notaire d'un procès verbal de difficultés (appelé aussi p.v. de carence).

Ce document devait nous permettre d'aller en justice afin de réclamer notre dû (les 10 pour cent du prix de la maison), mais ce n'est pas si simple.

En effet, nous avons déménagé à plus de 1000 km de notre maison invendue suite à mutation professionnelle donc toute action en justice est devenue très compliquée voire impossible.

De plus, notre pseudo acheteur s'est révélé être fiché pour une affaire d'escroquerie similaire, et être en plus insolvable.

A ce jour, notre situation reste inchangée voire aggravée et nous n'avons pas récupéré notre

dû. qu'en est-il pour vous? vos conseils sont le bienvenue, merci d'avance.

Par **nikif**, le **01/02/2010** à **01:38**

Bonjour Sophiemeg,

je vie actuellement le même problème que toi,à la différence que le notaire ,un a du mal à nous donner des informations depuis le début, de plus nous lui avons donné pouvoir de signature (cause expatriation pour le travail)
nous lui demandons de faire un procès de carence,mais il a beaucoup de mal à le faire.Et pour couronner le tout l'acquéreur est un escroc .
ton expérience me serait sûrement utile.Merci

Par **sophiemeg**, le **02/02/2010** à **21:13**

bonsoir,

Si je pouvais vous aider, je le ferai volontier. Notre situation est toujours au point mort, hormis le fait que nous avons trouvé des locataires pour notre maison invendue.

Notre notaire nous a bien fourni tous les papiers nécessaires pour attaquer cet "escroc" en justice mais il y a un protocole à suivre avant: il faut envoyer une lettre en recommandé avec A.R. au "pseudo acheteur" pour lui réclamer "à l'amiable" les fameux 10%. Sans réponse sous 15 jours (dès réception de l'accusé) il faut envoyer à nouveau une lettre avec A.R. en précisant votre intention de le poursuivre en justice pour réclamer votre dû. Sans réponse écrite de ce dernier vous pourrez alors vous présenter au tribunal (avec copie de vos lettres et accusés de reception) avec la preuve que celui-ci est vraiment de mauvaise foi.

Je vous laisse mon adresse mail si vous désirez me joindre plus facilement:

sophieninette@hotmail.fr

Cordialement.