



Achat et retrait du vendeur

Par **S Baptiste**, le **09/05/2017** à **10:58**

Bonjour,

Je suis face à une situation relativement complexe.

J'ai signé en début d'année une promesse de vente pour une maison ancienne, que j'achète à une entreprise qui achète des biens, les divise, et les revends.

Dans le cas présent, l'entreprise en question sépare la maison d'une partie du terrain. Il est à savoir que l'entreprise n'est pas encore propriétaire du bien, et qu'elle s'est donc engagée sur une promesse de vente sur un bien qu'elle doit elle même acheter sous certaines conditions.

Nous devons signer l'achat définitif avant le 14 avril 2017, ce qui n'a pu se faire car l'entreprise se rétracte finalement de son achat de ce bien, et donc de la division et de la vente des 2 lots.

En tant que professionnel de l'immobilier, ils avaient très bien arrangé leur coup, car ils pouvaient effectivement, suivant les termes de la promesse de vente se retracter jusqu'au dernier jour sous certaines conditions, dont l'une qui est totalement à leur avantage à savoir la non obtention d'un bornage contradictoire (le terrain étant divisé, le bornage contradictoire est une obligation).

Je me retrouve donc dans une situation très inconfortable car j'ai de mon côté vendu ma maison actuelle, la vente devant se concrétiser définitivement en juillet.

Les délais pour trouver une autre maison sont donc trop court et vont m'obliger à trouver un logement en location, ainsi qu'un garde meuble et d'autres problématiques à gérer comme la scolarisation de mes enfants à la rentrée.

Je souhaite donc me retourner contre cette entreprise peu scrupuleuse, et pour cela, j'ai un argument.

En effet, lors de la signature de la promesse de vente, cette entreprise à indiquer qu'il n'y avait aucun recours ni aucune procédure en cours sur le bien en vente.

Cette indication est fausse, et j'en ai la preuve, car l'une des voisines à remis en cause, dans une lettre transmise en AR à l'entreprise et reçue la veille de la signature de la promesse de vente, une servitude concernant le passage du câble EDF alimentant le bien, et traversant son terrain en aérien.

J'ai la copie de ce courrier.

Cette voisine refuse aujourd'hui de signer le bornage contradictoire tant qu'elle n'a pas la

confirmation du retrait du câble par l'entreprise ou le propriétaire du bien.

Je souhaiterais donc me baser sur ce mensonge de leur part (peut on parler d'escroquerie ?), en signifiant que dans le cas ou nous aurions eu connaissance de ce recours, nous aurions réfléchi autrement à l'achat de ce bien, voir que nous ne serions finalement pas engagé. peut on officiellement parler de recours vu que c'est le marchand de bien qui a reçu le courrier, alors qu'il n'était pas encore propriétaire du bien ? Aurait il quand même du en parler ?

Nous aurions ainsi évité de perdre 4 mois de notre temps (qui sont aujourd'hui très précieux), pour un bien qu'ils ne peuvent finalement nous vendre, et ne nous retrouverions pas dans cette situation (ou du moins, si nous l'avions accepté, ce serait de notre responsabilité).

De plus, je n'ai aucun document permettant la levée des conditions suspensives de l'entreprise ? est ce normal ?

Quels sont les recours que je peux avoir ?

Par **Chris Bhaganooa**, le **09/05/2017** à **11:19**

Cher Monsieur,

Il me semble que l'entreprise ait eu un comportement dolosif à votre égard, en omettant sciemment de vous informer du litige relatif à la servitude. Sans doute si vous étiez au courant de la servitude, vous n'auriez pas signé la promesse d'achat.

Vous pouvez demander en justice la nullité du contrat, et demander des dommages et intérêts pour le préjudice subi à cause de cette faute de l'entreprise.

Bien cordialement

S.C. Bhaganooa
Avocat - Barreau de Paris

Par **S Baptiste**, le **09/05/2017** à **11:47**

Bonjour, et merci de votre réponse.

Le contrat est nul de fait, car la date est dépassé, et le professionnel de l'immobilier s'est retiré.

Quels sont les arguments que je peux mentionner au représentant ?

Les dommages et interêts ont ils un rapport avec l'indemnité d'immobilisation demandée lors de l'établissement du compromis de vente ?

Par **Chris Bhaganooa**, le **09/05/2017** à **12:26**

Le contrat, ou plutôt "l'avant-contrat" signé n'est pas nul tant que la nullité n'est pas prononcée par le Tribunal. L'avant-contrat comporte une condition suspensive, qui ne s'est pas réalisée, et donc, l'exécution du contrat n'était plus obligatoire pour l'entreprise. Si la nullité de l'avant contrat est prononcée, l'indemnité d'immobilisation devra être restituée car la nullité emporte anéantissement rétroactif de l'avant-contrat si vous le souhaitez.