



Annulation promesse de vente

Par **Ben07**, le **24/02/2009** à **17:22**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter pour avoir si possible un conseil juridique concernant ma situation d'achat d'appartement.

En fait, j'ai signé début décembre une promesse de vente pour l'achat d'un petit appartement situé au 6ème et dernier étage d'un immeuble dans le 12ème à Paris et j'ai pris la décision malheureusement d'annuler cette vente (prévue ce vendredi) car je viens de découvrir que le voisin de l'appartement est un pianiste de jazz professionnel reconnu et joue de nombreuses heures par jour pour répéter et composer, plaisir auquel j'ai donc eu droit au cours de mes récentes visites et qui est tout simplement insupportable...

Bien sûr cet élément ne m'avait absolument pas été communiqué par l'agence, volontairement ou non d'ailleurs. Mais il faut bien savoir que les vendeurs, qui sont également des musiciens professionnels, eux étaient tout à fait au courant de cela, puisqu'ils ont aussi vendu il y a deux ans au voisin l'appartement qu'il occupe actuellement, s'entendant ensemble sur le principe de pouvoir répéter chacun quand bon leur semble. En fait, j'ai appris cela après avoir discuté avec le voisin qui très poliment m'a fait comprendre qu'il ne pourrait pas s'arrêter de jouer chez lui n'ayant que cet endroit pour lui et qu'il n'était donc forcément pas près de partir, il était d'ailleurs très étonné que les vendeurs ne m'aient pas averti de cela...

Ayant maintenant connaissance de cela, il m'est devenu tout simplement impossible d'envisager vivre dans cet appartement, ce qui peut se comprendre je pense, et j'ai donc entamé l'annulation de la vente qui devait avoir lieu vendredi prochain 27 février...

J'aurais donc souhaité savoir, au regard de la situation que je viens de vous décrire, quel était mon recours éventuel pour éviter d'avoir à verser le dépôt de garantie (10% du montant de la vente) aux vendeurs sachant qu'il semble que ce n'est pas un vice caché au sens juridique du terme mais j'estime tout de même qu'il y a tromperie ?

Je vous remercie par avance de votre aide précieuse...

Bien cordialement

Benoît

Par **ardendu56**, le **26/02/2009** à **23:35**

"j'ai signé début décembre une promesse de vente "

- Promesse unilatérale de vente

Dans le cas d'une promesse unilatérale de vente, le délai pour lever ladite option est extinctif : une fois le délai expiré, le bénéficiaire perd la faculté de contraindre le promettant à réaliser la vente.

En outre, la promesse unilatérale de vente immobilière conclue sous seing privé EST NULLE si elle n'est pas enregistrée dans les dix jours de son acceptation par le bénéficiaire, à défaut d'avoir été conclue par acte authentique.

- Compromis de vente ou promesse synallagmatique

Dans le cas d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat (acte par lequel deux parties s'engagent réciproquement l'une à vendre, l'autre à acheter) ou d'un compromis de vente, l'une et l'autre des parties à l'acte ne peuvent revenir sur leur engagement de vendre ou d'acheter, sauf si une clause d'arrhes ou une clause de DEDIT a été insérée au sein du contrat.

Cependant, il peut être convenu, ce qui est rare en pratique, une réserve de propriété par le vendeur jusqu'au jour de l'acte notarié constatant la vente.

- Après la signature de l'acte de vente

Une fois l'acte définitif de vente signé, les parties ne peuvent revenir sur leur engagement qu'en cas de non-respect de leurs obligations, à savoir non respect de l'obligation de délivrance par le vendeur ou non-paiement du prix par l'acheteur. Le recours au tribunal est cependant nécessaire pour constater la nullité de la vente.

- Condition suspensive : le financement par un prêt

Dans tous les cas, le contrat peut être annulé en cas de non-réalisation de la condition suspensive du contrat (clause prévoyant une condition qui, si elle ne se réalise pas, suspend l'exécution du contrat, voire, arrivé au terme fixé par les parties, annulera le contrat).

Exemple le plus répandu : quand l'acheteur finance partiellement ou totalement son acquisition au moyen d'un contrat de prêt : l'obtention du prêt est la condition suspensive du compromis de vente ou, plus rarement, du contrat de vente définitif.

J'ai cherché les moyens de rétractation mais aucun ne vous concerne, ni vices cachés, ni tromperie.

Seul le refus du prêt pourrait vous aider.

Dans tout ces renseignements, peut-être trouverez l'erreur.

Bon courage.

Par **Ben07**, le **28/02/2009** à **16:26**

Je vous remercie de votre réponse claire et détaillée qui me confirme que je suis dans une situation délicate...

Bien cordialement,

Benoît