



## Compromis de vente caduc, refus du notaire de verser la somme bi

Par **Liardet Lucette**, le **28/05/2018** à **10:04**

Bonjour,

Vendeuse, j'ai signé un compromis de vente fin juin 2017 avec un gérant de 11 sociétés, qui plus est conseiller municipal, et qui a bien versé 5 % de la vente avec un chèque d'une de ses sociétés. Il n'a jamais réglé le solde malgré les nombreuses relances, ce qui a rendu la vente caduque fin novembre 2017.

À ce jour, le notaire refuse de me verser cette somme, pourtant bien spécifiée, me revenant, me dit de vendre ailleurs car j'ai affaire à un escroc. Il a paraît il mis cet argent sur un compte bloqué où il peut y rester 30 ans puis tomber dans les caisses de l'État. J'ai refusé 2 ventes. Comment faire pour être indemnisée de l'immobilisation de mon bien ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **28/05/2018** à **11:40**

Bonjour,

En faisant votre demande par voie de justice, donc votre avocat vous sera utile.

Par **janus2fr**, le **28/05/2018** à **13:21**

Bonjour,

Avant tout, le compromis signé comportait t-il bien une clause pénale (ou au moins une clause de dédit) en bonne et due forme ? Parce que vu la réaction de votre notaire, j'ai un doute sur cette clause ou sur sa rédaction...

Par **Liardet Lucette**, le **28/05/2018** à **19:33**

Bonjour, tout d'abord un très grand merci de m'avoir répondu et surtout si rapidement. Pas de clause de dédit apparemment. L'acheteur à mentionné vouloir faire un prêt qu'il n'a pas demandé à la banque car il avait la somme pour payer comptant a t il dit par la suite. Le notaire m'a déconseillé d'aller en justice, les frais engagés étant trop importants . j'aimerais pouvoir vous envoyer en pièce jointe, la page du compromis relative à cette somme qui m'est dévolue en cas de défection du bénéficiaire . Je ne peux pas engager de frais importants ( le dépôt est 1650 euros) de plus j'ai plus de 82 ans... Si vous avez une adresse mail, je vous fais parvenir la partie du compromis qui pourrait peut-être me "sauver". Très cordialement

Par **Liardet Lucette**, le **30/05/2018** à **06:27**

Bonjour, je sais qu'il existe des consultations juridiques gratuites, où faut-il s'adresser ?  
Merci. Cordialement

Par **Tisuisse**, le **30/05/2018** à **07:11**

Chambre Départementale des Notaires où sont organisées des consultations gratuites.

Par **Liardet Lucette**, le **30/05/2018** à **11:24**

Bonjour et merci. Mon notaire m'ayant dit que c'était au juge de trancher, j'ai compris que je devais m'adresser à un avocat plutôt qu'à la chambre des notaires. Ni lui ni moi ne sommes allés en justice. Moi par manque de moyens et lui, ce n'est pas son problème. Je vais toutefois téléphoner à la chambre des notaires. Je ne comprends pas "la clause pénale" éventuelle du compromis, qu'est-ce que cela signifie?  
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **30/05/2018** à **11:52**

La chambre des notaires vous renseignera sur ce que vous pouvez faire ou ne pas faire mais aussi, elle pourra intervenir directement auprès du notaire (ce qui ne plaît pas forcément au notaire rappelé à l'ordre, d'où sa réaction) pour solutionner ce problème.

Par **janus2fr**, le **30/05/2018** à **13:03**

[citation] Je ne comprends pas "la clause pénale" éventuelle du compromis, qu'est-ce que cela signifie? [/citation]

Pour que l'acheteur qui se dédit doivent une somme au vendeur à titre de dédommagement, il faut qu'une clause le prévoit explicitement sur le compromis. Cette clause est dite "clause pénale" ou parfois "clause de dédit".

En effet, ce n'est pas "de droit" que le vendeur peut garder le dépôt de garantie ou exiger une somme en dédommagement, mais seulement si le contrat signé le prévoit.

Par **Liardet Lucette**, le **30/05/2018 à 15:20**

Termes du compromis

Conditions suspensives: droit de préemption, origine de propriété, urbanisme, obtention d'offres de prêts (23000 euros en 12 ans à 2,80% l'an)

(Mon client n'a pas sollicité de prêt). La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'offres au plus tard le 16 octobre 2017 et de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance. Cette obtention devra être portée à la connaissance du promettant par le bénéficiaire qui déclare à ce sujet: pas d'empêchement à l'octroi des prêts, pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité, avoir connaissance des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 1304-3 du code civil. Pour pouvoir bénéficier de la présente condition suspensive, le bénéficiaire devra justifier de sa ou ses demandes de prêts et se prévaloir du refus de ces prêts. A défaut de cette lettre dans le délai fixé, le promettant aura la faculté de mettre le bénéficiaire en demeure de lui justifier la défaillance ou la réalisation de la condition. Passé ce délai de 8 jours, sans que le bénéficiaire ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, le bénéficiaire ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt et que la condition n'est pas défaillie de son fait: à défaut l'indemnité d'immobilisation restera acquise au promettant. Jusqu'à l'expiration du délai sus-visé, le bénéficiaire pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du code consommation, soit en acceptant des offres de prêts moins favorables, soit en exprimant l'intention de ne plus emprunter et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L313-42 dudit code; cette volonté nouvelle et la mention feraient dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au promettant

Voici donc les termes du compromis pouvant vous édifier Mon client n'a plus donné signe de vie au notaire qui l'a relancé maintes fois jusqu'à la date butoir, il a accepté les RV chez le notaire mais ne s'est pas présenté car il n'avait pas l'argent .

Je m'en remets à vos bons conseils. Cordialement

Par **Tisuisse**, le **30/05/2018 à 15:48**

Donc, il y a bien une clause rédigée par le notaire, cette clause fait loi entre les parties, il suffit de demander au juge, si ce n'est pas encore fait, l'application de la clause et la nullité du contrat, ce qui permettra au vendeur d'être libéré et de remettre son bien en vente.

Par **Liardet Lucette**, le **30/05/2018 à 18:27**

J'ai remis le bien en vente sur les conseils du notaire, mais pourquoi les 5% restent ils bloqués?le bénéficiaire peut il les réclamer ? Le notaire m'a dit qu'il avait des cas où c'était bloqué 30 ans et à ma question " et après ?" Il m'a répondu que ça allait dans les caisses de l'État.. finalement le vendeur n'a pas de recours ni de garantie en cas de défection de l'acheteur tandis que le contraire n'existe pas  
En tous cas merci mille fois pour votre compétence. Très cordialement

Par **janus2fr**, le **31/05/2018** à **08:11**

Si j'ai bien compris, votre acheteur fait "le mort" et c'est là qu'est le problème. La situation n'est pas claire. Ce n'est pas comme si l'acheteur vous avait signifié qu'il refusait de poursuivre la vente.

Par **Liardet Lucette**, le **31/05/2018** à **11:02**

Oui mon acheteur fait le mort. Par mail il m'a souvent dit qu'il voulait toujours acheter. X fois il m'a dit avoir l'argent mais cela ne s'est jamais concrétisé. Il a passé le compromis en son nom et le chèque des 5% a été versé par sa société Abelie à Manosque (lieu du local) dont il est le seul actionnaire. La directrice de cet établissement m'a dit qu'il avait racheté toutes les parts en octobre 2016. Bien qu'élu à la mairie de Gardanne, gage en principe de probité, je crois que mon client est un fameux "magouilleur" et sait très bien contourner les lois. Quant à mon notaire, depuis 50 ans, parti à la retraite en ce début d'année et remplacé par sa fille, je crois qu'il a été séduit par l'homme politique qu'il connaissait bien apparemment.  
Dès que je peux je vais essayer d'aller à la chambre des notaires, sans grande conviction, mais au moins j'aurais tout tenté. Je vous remercie encore.Cordialement

Par **DAVI Marc**, le **01/06/2018** à **17:14**

Chère Lucette,

Si vous souhaitez récupérer votre l'indemnité d'immobilisation qui vous est due, vous devez vous faire accompagner d'un avocat, qui mettra en demeure le notaire de vous la verser et, en cas d'échec, définira la stratégie judiciaire à mettre en place.

J'ai bien compris que vous étiez fébrile à faire appel à un avocat pour des raisons financières. C'est un mauvais choix à mon sens car votre avocat pourra établir un montant forfaitaire avec des facilités de paiement avec vous. Mais surtout, sans avocat, vous ne parviendrez pas à recouvrer cette somme, d'autant plus qui est due par une entreprise potentiellement solvable.

Mon cabinet se tient à votre disposition en ce sens. N'hésitez pas à m'appeler pour en discuter.

Mes coordonnées sont en signature des présentes.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **02/06/2018 à 18:24**

Bonjour Maitre DAVI,

Nous sommes ici sur un forum d'entraide.

Il n'est pas destiné à faire de la publicité ni à démarcher des clients.

Merci d'en tenir compte.

Vous pouvez tout à fait y intervenir et aider les internautes sans les "inviter" à venir vous consulter...

Cordialement