



## promesse de vente et problème de locataire qui n'est pas parti

Par **vdoneva**, le **24/10/2010** à **10:22**

Bonjour,

J'ai signé une promesse de vente synallagmatique en mois d'avril 2010. Dans la promesse de vente il est dit que l'appartement doit être libre de toute occupation le jours de la réitération par acte authentique (le délai de signature de l'acte authentique étant le 30.06.10). Le départ du locataire ne fait pas partie des clauses suspensives. Les conditions suspensives ont toutes été réalisées mais comme le locataire est resté dans les lieux (en tant qu'occupant sans titre) le vendeur n'a pas pu me vendre le bien. La promesse de vente a été rédigée par deux notaires.

La communication entre le vendeur et l'acquéreur(moi) se faisait toujours via les notaires. Nous avons proposé la signature d'un avenant pour prolonger le compromis de 4 mois (selon la validité de l'offre de prêt). Le vendeur a répondu en mois de juillet 2010 que "la procédure d'expulsion est en cours et souhaite attendre et signer un avenant si rien ne ce passe d'ici fin septembre".

Nous avons décidé de demander la restitution du dépôt de garantie car j'ai cru comprendre que si le vendeur ne signer pas d'avenant je n'avez plus le droit d'exiger la vente une fois l'appartement libre. J'espérais que l'agence allait me vendre vendre l'appartement toujours au même prix dès qu'il se libère. Mais je l'ai appelé et elle a répondu que puisque j'avais renoncé à la vente elle n'allait plus me privilégier, ni me donner des information sur l'avancement de la procédure d'expulsion. Pourtant moi tout ce que j'ai fait s'était de suivre les conseils de mon notaire. J'ai reçu cette semaine le chèque de dépôt de garantie que je n'ai pas encore encaissé.

Étant dégoûté que j'avais perdu l'appartement qui m'intéressait autant et étant sure qu'il peut se vendre beaucoup plus cher (il était à un prix vraiment très très bas) j'ai consulté un avocat vendredi dernier. Il m'a proposé engager une procédure contre le vendeur. Il m'a expliqué que la promesse de vente que nous avons signée vaut **vente** si les clauses suspensives sont toutes réalisées(et c'est ce que les gens ignorent souvent) et que nous pouvons engager la responsabilité du vendeur et demander dommages et intérêts. L'avocat m'a expliqué les détails et le montant des honoraires. Je lui ai dis que j'allais réfléchir.

Le problème est que j'avais demandé la restitution de ma caution. En même temps je ne souhaite pas engager une procédure contre le vendeur s'il est toujours possible de trouver une solution à l'amiable. Que me conseillez vous?

Par **POLMS**, le **01/09/2011** à **16:43**

Appelez la chambre syndicale des propriétaires (UNPI ), c'est une association qui défend, représente et conseille les propriétaires bailleurs. Des juristes pourront certainement vous conseiller et vous aider (03 83 32 93 10)

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **16:58**

[citation]c'est une association qui défend, représente et conseille les propriétaires bailleurs.[/citation] c'est donc complètement hors de propos, puisqu'ici, il n'est pas question d'un propriétaire bailleur