



## Je ne veux plus acheter malgré compromis signé

Par **capitene**, le **25/03/2009** à **22:30**

bonsoir,

Nous avons signé un compromis de vente, stipulant, entre autres, parmi les obligations du vendeur : mise hors gel, entretien du bien, réparation des dégâts survenus depuis la visite avant signature de l'acte définitif. Nous ne sommes pas allés signer l'acte authentique car le bien a subi des dégradations dues au défaut de mise hors gel et défaut d'entretien : infiltrations, humidité, gonflement des boiseries, moisissures, radiateur condamné, canalisations éclatées...Le vendeur est au courant de ces dégâts depuis janvier et n'a rien fait depuis, mis à part soudures de fortune et condamnation d'un radiateur. Pour notre part, nous sommes au courant depuis le 10 mars. Nous avons fait établir un rapport par un expert immobilier qui a constaté ces dégâts imputables au défaut de garde du vendeur. Nous ne souhaitons plus acheter le bien, car plus confiants en ce qui concerne le bien. A votre avis que pouvons nous faire ?

Merci pour vos réponses

Par **ardendu56**, le **27/03/2009** à **22:27**

La maison que vous souhaitez acheter n'est plus dans le même état qu'au moment où vous avez signé.

Mais le compromis de vente est signé :

- Il n'appartient pas à une des parties à un compromis de l'annuler sans le consentement de l'autre partie, en dehors du cas de rétractation par l'acquéreur, dans un délai de sept jours.
- Un compromis est donc annulé d'un commun accord entre tous les contractants, vendeur et acquéreur, ou par décision judiciaire, laquelle décision peut condamner la personne qui n'aurait pas exécuté ses obligations à des dommages et intérêts.

"Nous avons signé un compromis de vente, stipulant, entre autres, parmi les obligations du vendeur : mise hors gel, entretien du bien, réparation des dégâts survenus depuis la visite avant signature de l'acte définitif."

Je me demande si cela ne fait parti des clauses suspensives :

Condition suspensive : Ce sont les conditions qui permettent à l'acquéreur d'un bien immobilier ayant signé un compromis de vente de se dégager de ses obligations et récupérer le montant de son versement (dépôt de garantie, arrhes, dédit ou acompte).

Les conditions suspensives sont au minimum celles concernant le contenu du certificat d'urbanisme (la condition suspensive joue en cas de changement par rapport à ce qui est

annoncé dans les déclarations du vendeur) et l'exercice éventuel par la ville de son droit de préemption éventuel. S'y ajoute en général une condition d'obtention d'un crédit dans un délai, pour un montant et auprès d'un établissement spécifiés... et les conditions du second type dépendant des diligences d'une des parties, vendeur ou acquéreur, l'autre partie doit, pour se prémunir d'une inertie, négligence ou volonté délibérée d'échec, faire rédiger la clause de condition suspensive de telle sorte que la partie à qui incombe la diligence soit engagée à des actions et des délais précis... Le vendeur peut s'opposer à insérer une condition suspensive de crédit, car une telle clause rend la transaction incertaine ; en effet, l'acquéreur peut réellement ne pas obtenir son financement mais aussi prétexter de la non obtention pour changer d'avis - rien n'est plus facile que de se faire refuser un crédit quand on ne veut plus l'obtenir !...

Toutefois, ce faisant, le vendeur se prive de toute une population d'acquéreurs. par contre, la renonciation à cette condition suspensive par l'acquéreur peut se monnayer dans la négociation, mais ce dernier doit être sûr de son financement...

Il est quelquefois inséré une condition suspensive de signature de l'acte authentique dans un délai spécifié ; attention : une telle clause n'est pas toujours retenue par le tribunal, d'autant qu'entre en ligne de compte l'attribution de responsabilité dans le retard de la régularisation ! Le compromis de vente engage les 2 parties : l'acheteur à acheter le bien et le vendeur à le vendre. En dehors des conditions suspensives, la vente est irrévocable.

- L'avant-contrat doit prévoir des conditions suspensives (existence de servitudes ou autres...) qui vous permettent de renoncer au bien. En cas de recours à un prêt, la condition suspensive d'obtention du crédit est obligatoire. Si le prêt n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

- Que l'avant-contrat soit conclu par acte notarié ou sous seing privé, vous disposez d'un délai de rétraction de 7 jours. Pendant ce délai, vous pouvez renoncer à l'achat du bien sans pénalité.

Aussi je vous conseille de prendre rendez-vous MAISON DE JUSTICE ET DE DROIT : Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille (divorce, séparation, exercice de l'autorité parentale sur l'enfant mineur) et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Quelles sont les activités de la Maison de Justice et du Droit ?

L'accès au droit

La Maison de Justice et du Droit est un lieu d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation.

Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.
- une permanence éducative à destination des familles
- Des consultations juridiques
- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des justiciables devant les juridictions.
- par des notaires.
- Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et des conciliateurs de justice sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation,

voisinage, logement...)

J'espère que la maison du droit vous aidera plus que moi.  
Désolée de ne pouvoir faire plus.

Par **jeetendra**, le **28/03/2009** à **09:07**

bonjour, lisez attentivement les copiés collés de [www.bnpparisbas.net](http://www.bnpparisbas.net) et [www.wwww.ideesmaison.com](http://www.ideesmaison.com), avec le rapport d'expertise, le non respect par le vendeur de ses obligations de mise en conformité du bien immobilier, défaut d'entretien, etc. stipulés dans le compromis de vente signé [s](conditions suspensives du contrat), [/s]vous avez la possibilité de récupérer votre "clause de dédit" ou acompte, d'annuler le compromis, etc .consultez un avocat, un notaire à ce sujet, courage à vous, cdt

L'achat de sa résidence principale

Acheter sa résidence principale

Plan de financement : la bonne recette

Prospecter pour acheter

Acquérir un logement ancien

[fluo]Promesse ou compromis de vente ?[/fluo]

Tout ce qu'il faut savoir avant de signer

Que prévoit la loi en matière de renonciation à une transaction immobilière ? Tout passe par les clauses de dédit et d'immobilisation.

1er cas : vous avez signé une promesse

Une promesse unilatérale de vente comporte souvent ce que l'on appelle une indemnité d'immobilisation. Il s'agit d'une somme versée par le bénéficiaire de la promesse, lors de sa signature, dont le montant est fixé librement par les parties (autour de 10%).

Au cas où l'acquéreur ne souhaiterait plus acheter l'immeuble, cet acte constitue la contrepartie à la réservation du logement consentie par le promettant/vendeur, pendant le délai d'option.

En revanche, si le bénéficiaire lève l'option, cette indemnité sera déduite du prix à payer. [fluo]Mais en présence d'une condition suspensive non réalisée, cette indemnité sera entièrement récupérée par le bénéficiaire. [/fluo]

2ème cas : vous avez signé un compromis de vente

[fluo]L'indemnité d'immobilisation ne doit pas être confondue avec la clause de dédit, présente

surtout dans un compromis de vente.[/fluo] [fluo]Elle permet à l'une des parties, suivant les cas (acheteur ou vendeur), de renoncer à la vente, moyennant le versement d'une somme d'argent à la signature ou après la renonciation.[/fluo]

[fluo]Il s'agit en réalité de payer pour s'évader du contrat.[/fluo] Là encore, en présence d'une condition suspensive non réalisée, la somme sera restituée à la partie qui l'aura versée.

Comment se rétracter dans les règles

[fluo]Attention ! Tout acheteur non professionnel d'un immeuble neuf ou ancien bénéficie d'un délai de rétractation de 7 jours à partir de la signature de la promesse ou du compromis de vente.[/fluo]

Depuis le 1er juin 2001, la protection de l'acquéreur non professionnel est renforcée puisque le délai de rétractation est étendu aux acquéreurs de logements anciens.

La loi précise qu'aucune somme ne pourra être réclamée à l'acquéreur tant que ce délai n'est pas expiré, sauf si elle est remise entre les mains d'un professionnel disposant de garanties financières (notaire, agent immobilier...).

Dans ce cas, s'il y a rétractation, l'indemnité devra lui être restituée intégralement et, au plus tard dans les 21 jours.

-----  
Compromis ou promesse de vente ?

Compromis ou promesse de vente ?

Avant de procéder à l'achat proprement dit de votre terrain, vous devez signer un avant contrat permettant de réserver le terrain.

Deux possibilités s'offrent à vous : la promesse et le compromis de vente. Quelques éclaircissements s'imposent pour choisir en connaissance de cause.

Sommaire de l'article

Le compromis de vente

La promesse unilatérale de vente

Le compromis de vente

Il s'agit d'un contrat par lequel le vendeur et l'acheteur s'engagent à vendre / acheter un terrain à un prix déterminé. Le compromis de vente est plutôt pratiqué dans la moitié sud de la France.

Mentions du contrat

Ce contrat doit être établi en deux exemplaires originaux et sa forme est libre. Il comporte les

mentions suivantes dont la plupart sont obligatoires :

- \* le prix du terrain et la liste des taxes incluses dans le prix (TRE, TLE);
- \* la désignation du terrain acheté (lieu, surface, SHON constructible ...);
- \* le montant approximatif des frais de notaire;
- \* la somme déposée en garantie;
- \* la date de la signature;
- \* les signatures du vendeur et de l'acheteur;
- \* les conditions de paiement (généralement un acompte de 10% , le solde étant réglé lors de la signature du contrat de vente);
- \* les servitudes liées au terrain;
- \* une déclaration du vendeur certifiant que le terrain n'est pas situé sur un sous-sol instable (carrières, remblais, galeries minières);
- \* une référence à l'étude géologique du sous-sol si elle a été faite par le vendeur (sinon, la possibilité par l'acheteur de pouvoir la faire faire avant l'achat);
- \* une clause de remboursement de la garantie en cas de réalisation d'une condition suspensive;
- \* les conditions suspensives.

[fluo]Conditions suspensives[/fluo]

[fluo]Les conditions suspensives vous permettent de vous prémunir d'imprévus devant remettre en cause la vente ou l'achat du bien et indépendants de la volonté de l'acheteur ou du vendeur. Leur rédaction est donc très importante.

Dans le cas de la non réalisation d'une au moins de ces conditions, la vente est annulée et les sommes déjà versées au vendeur doivent être restituées à l'acheteur. En outre, aucun frais ou commission n'est à payer aux intermédiaires.[/fluo]

Les conditions suspensives les plus courantes sont :

- \* L'obtention d'un prêt bancaire

L'acheteur bénéficie au minimum d'un mois à compter de la signature du compromis pour obtenir le financement nécessaire à l'acquisition. Pour pouvoir invoquer le refus de prêt, l'acquéreur devra justifier d'au moins une demande de prêt qui aura été refusée par la banque.

- \* La vente d'un bien immobilier

Si vous êtes déjà propriétaire de votre résidence principale, vous devrez certainement devoir

la vendre avant d'acquérir votre nouveau bien. Dans ce cas, il faut intégrer dans le compromis une condition prévoyant que la transaction ne se réalisera que si vous trouvez un acheteur pour ce bien. Cette condition a été admise par la cour de cassation.

Remarque : une telle condition n'est pas toujours admise par le vendeur car la vente de son terrain sera donc conditionnée par la vente de votre bien (ce qui peut bloquer la réalisation pendant un certain temps). Un compromis peut être trouvé comme une date au plus tard de vente ou le versement d'un montant de dédommagement.

\* La présentation d'un état hypothécaire vierge

Dans le cas où le vendeur a acheté le bien avec une hypothèque, s'il devient insolvable, le conservateur des hypothèques se retournera contre vous. En effet, une hypothèque est attachée à un bien et non à une personne.

En effet, en achetant un bien vous "achetez" aussi les hypothèques éventuelles prises sur ce bien. Pour obtenir le remboursement des créances, vous risquez donc de payer le bien deux fois : une première fois au vendeur et une seconde fois à ses créanciers.

Pour éviter ce risque, intégrez dans le compromis de vente une condition suspensive de la délivrance d'un état hypothécaire ne portant aucune inscription de montant supérieur au prix de vente du terrain.

\* L'obtention d'un certificat d'urbanisme attestant de la constructibilité de votre projet

Cette condition vous permettra d'être sûr lors de l'achat que vous pourrez faire construire à cet emplacement la maison de vos rêves, notamment du fait de toutes les contraintes pouvant peser sur la construction (par exemple zone classée par les Bâtiments de France).

La transaction ne pourra se faire que si vous obtenez un certificat d'urbanisme pré-opérationnel indiquant que la construction projetée est possible.

A noter aussi que d'autres conditions suspensives (conventionnelles) existent, tout dépend de la volonté des parties.

Par **ninimimi**, le **16/10/2013 à 06:35**

Je viens de vendre un terrain avec cu. L'acheteur a versé la moitié du prix au notaire et signé le compromis, il ne veut plus ce terrain. Que vais-je faire face à cette situation ?

Par **youris**, le **16/10/2013 à 12:54**

bjr,

vous lui faites par LRAR un courrier de mise en demeure de signer l'acte authentique à la date prévue.

si les conditions suspensives sont remplies, la vente est réputée faite.

lisez ce que prévoit votre compromis sur ce sujet.

si votre acquéreur ne répond pas positivement à votre courrier soit vous faites une procédure devant le tribunal pour officialiser la vente, soit vous prenez acte de son refus et vous gardez le dépôt de garantie.

demandez conseil au notaire car il a un devoir de conseil et d'information.

cdt