

ANNULATION PROMESSE DE VENTE, que faire ?????

Par **cverine17132**, le 14/01/2005 à 17:54

Bonjour,

Je voudrais savoir quels sont mes droits concernant l'annulation d'une promesse de vente ???
Moi et mon mari avons signé une promesse de vente le 19/08/2004 concernant l'achat d'un terrain. Lors de la signature devant notaire, nous avons versé un acompte de 10%. Dans la promesse de vente, une condition suspensive dit que si il n'ya pas acceptation de prêt bancaire, nos 10% sont rendus et la promesse donc caduque. Une date butoire pour obtenir le prêt était fixée au 15/10/2004, nous avons reçu notre accord de prêt le 12/08/2004 et celle ci est rendue caduque depuis le 12/12/2004 car offre valable 4 mois car la viabilisation du terrain n'était tjrs pas conforme. Donc notre dossier est repassé en commision et cette fois-ci, notre demande a été rejetée car nous n'avons plus les mêmes revenus, mon mari étant au chômage depuis octobre2004. Donc, de ce fait, nous avons envoyé un courrier recommandé avec accusé de réception au notaire et au vendeur leur informant du refus de prêt avec attestation de refus à l'appui pour dire que nous ne nous portions plus acquéreur du terrain vu ce refus. Le vendeur, ne veut rien savoir, il ne veut pas nous rendre notre argent, et le notaire ne dit rien... Suis-je dans mes droits pour récupérer mes 10% par rapport aux faits relatés ci-dessus ???

Nous sommes désespérés car c'est toutes nos petites économies, et que ce n'est pas de notre faute si mon mari est au chômage. Nous ne renonçons pas à la vente mais c'est que nous ne pouvons prétendre à aucun prêt bancaire du fait du chômage.

J'attends vos réponses au plus vite, nous avons besoin d'être rassurés.

Merci bcp.

Cordialement SEVERINE

Par **Olivier**, le 14/01/2005 à 18:00

Te serait-il possible de nous recopier exactement les conditions suspensives prévues dans la promesse s'il te plaît ? J'ai quelques doutes que je souhaiterais lever...

Par **cverine17132**, le 14/01/2005 à 18:03

Bonjour,

Contente d'avoir déjà un message...

Je vous envoie de suite les conditions suspensives liées à ma promesse de vente.

merci

Par **cverine17132**, le **14/01/2005** à **18:16**

CONDITIONS SUSPENSIVE DU FINANCEMENT

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être parlé est une condition

suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute de l'acquéreur, les présentes

seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ce dernier à titre d'indemnité d'immobilisation devront lui être restituées aussitôt qu'il aura justifié du refus qui lui aura été notifié par le

ou les organismes financiers.

Si au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de

l'acquéreur, l'indemnité d'immobilisation versé ce jour, ainsi qu'il sera dit ci-après restera acquise au

vendeur.

Indemnité d'immobilisation

A titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente, le bénéficiaire a

versé, à l'instant même, entre les mains du CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST, sur un compte séquestre

indisponible n° 000673800 03 41 qui accepte, choisie par les parties en qualité de dépositaire-séquestre, la

somme de trois mille euros (3.000euros).

Cette somme restera déposée entre les mains du séquestre pendant toute la durée de la promesse.

Si la vente se réalise, elle s'imputera, à due concurrence, sur le prix et sera remise au notaire à cet effet.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées ne se réalise pas selon les modalités sus-indiquées

elle sera restituée au bénéficiaire.

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, mais que le bénéficiaire ne lève pas l'option en respectant les modalités de validité et de délais ci-après stipulées, elle sera acquise de plein droit au promettant et remise à celui-ci par le séquestre.

Durée et mode de réalisation de la promesse

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le bénéficiaire, à compter de la réalisation de la condition suspensive ci-dessus stipulée à l'égard de la cessibilité des lots de terrain privatif du lotissement jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception de la cessibilité du lot.

Passé ce délai sans que le promettant ait reçu de la part du bénéficiaire, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, si bon semble au promettant, sans ce dernier ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Le bénéficiaire pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé. L'écrit contenant levée d'option devra être adressé

ou remis au promettant et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.
La réalisation de la promesse ne pourra avoir lieu qu'au profit du bénéficiaire qui s'interdit formellement le droit de céder à qui que ce soit le bénéfice de la présente promesse.
L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Dominique POISSON, notaire sus-nommé, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée d'option.

Par **marmotte**, le **14/01/2005** à **18:43**

Bonjour,

je n'ai pas bien compris ce qu'il s'est passé aux différentes dates. Votre prêt a été accepté puis est devenu caduque, c'est ça ? En tous cas, juste pour éclaircir les choses :

- si vous avez obtenu le prêt avant la levée de l'option pour le contrat de vente, et que vous avez renoncé à l'acquisition du terrain, alors vous devez payer l'indemnité d'immobilisation. Or ce n'est pas votre cas si j'ai bien compris.

- si le prêt vous a été refusé avant la date de levée de l'option pour la vente, et que vous avez refusé l'acquisition, alors vous êtes libéré de toute obligation, et vous devez récupérer les 10% (enfin je crois)

- par contre, si vous avez été informé du refus du prêt après la date prévue pour la levée de l'option (situation rare et illogique, car en principe les 2 dates coïncident), alors il semble que vous devez payer l'indemnité d'immobilisation (Civ 3eme 24 juin 1998).

je ne sais pas ce qu'en pensent les autres internautes ?

Par **Olivier**, le **14/01/2005** à **18:54**

merci c'est tout de suite plus clair avec la clause de l'acte. Je m'explique : il arrive parfois que les notaires compliquent un peu ce genre de clauses pour assurer la sécurité de l'opération en demandant plusieurs tentatives d'obtention dans plusieurs établissements différents. Ce n'est pas le cas ici.

Le problème c'est que quand vous avez levé l'option le prêt était accordé et de ce fait la condition accomplie. Du coup je vois pas trop comment vous allez pouvoir récupérer l'indemnité d'immobilisation puisque le retrait du prêt est en fait postérieur à la levée d'option donc à la conclusion du contrat.

Par contre pourquoi ne pas tenter une action contre la banque pour obtenir de sa part remboursement de la somme qu'elle vous a fait perdre ? (consulter un avocat avant je n'ai aucune idée des chances de réussite d'une telle action... Faudrait prouver une faute dans l'exécution du contrat pas la banque mais il existe peut être des actions spécifiques....)

Par **marmotte**, le **14/01/2005** à **19:03**

Pour quoi pas tout simplement sur la base de l'art 1382 ? :
"Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer".

Par **cverine17132**, le **14/01/2005** à **19:03**

Merci de me répondre.

Si je comprends bien, cela va être très difficile de récupérer mon argent !!!! Tout pourrait être si simple, si le vendeur acceptait de nous rendre à l'amiable nos 10%, tout en sachant que nous lui avons trouvé un autre acheteur !!!

Normalement sur une promesse de vente, il doit y avoir une date butoire pour signer l'acte de vente ?? Là rien n'est mentionné ???

En fait, c'est que le lotissement n'a pas reçu l'accord de conformité au niveau de la viabilisation et du coup, notre offre de crédit n'est plus valable sachant qu'il ya eu du retard dans les travaux, puisque une offre c'est valable 4 mois. On est mi janvier est toujours rien... donc le vendeur aussi est fautif car il nous avait promis que cela se terminerai fin octobre, or cela n'est pas mentionné sur le compromis de vente, la date de livraison du terrain.

Bref, il ne me reste plus que mes yeux pour pleurer si je comprends bien...

Je vous remercie de m'avoir accordé de votre temps.

Merci
SEVE

Par **Olivier**, le **14/01/2005** à **19:22**

tu peux pas agir sur 1382 dans le cadre d'un contrat... n'y a t'il pas non cumul entre contractuel et délictuel ?????

Sinon pour l'histoire de la réitération il n'y a pas forcément de date butoir tant qu'il est prévu que la vente ne sera conclue qu'au jour de la réitération (dans ce cas peu importe sauf que la promesse tient jusque là...)

S'il y a eu retard dans les travaux tu peux aussi rechercher les responsabilités de ce côté là (dès fois qu'il y ait faute on ne sait jamais, mais là encore l'avocat s'impose... d'autant que vous pourriez peut être avoir droit à l'aide juridictionnelle !)

Par **jeeecy**, le **14/01/2005** à **19:38**

est-ce qu'il y a une clause de substitution dans votre contrat?

si oui en jouant sur la substitution et sur la faute du vendeur à l'origine de la non-obtention du

pret vous pourriez inflechir le vendeur...

sinon est-ce que dans votre situation actuelle vous pourriez rembourser le pret?

etes vous allés voir d'autres banques?

Par **cverine17132**, le **15/01/2005** à **00:23**

C impossible, nous ne pouvons prétendre à aucun autre prêt bancaire car mon mari est désormais au chômage et moi je suis en congé parental d'éducation.
Et maintenant de ce fait, nous dépassons le taux du seuil d'endettement.

C vraiment klk chose qui est indépendamment de notre volonté, c pas que nous ne voulons plus acheter ce terrain ct tout simplement que la banque ne nous suit plus du tout puisque mon mari est au chômage.

On devrait mettre toutes sortes de clauses inimaginable (tout prévoir même ce qui n'est pas envisageable !!!) avt de signer...

Et les petits comme nous, sommes incapables de nous défendre devant de tels gens !!!!

Je suis vraiment dégouttée...de perdre mon argent bêtement !!! J'aurais vraiment préféré en faire don aux sinistrés de l'asie plutôt que de lui en faire kdo à ce vendeur !!!!!

Merci de votre attention,
SEVE

Par **fabcubitus1**, le **15/01/2005** à **01:49**

:(

Ca c'est dommage! Image not found or type unknown

Y a vraiment rien à faire???

Rien de suffisamment sûr? Parce que ce retrouver au au delà du seuil d'endettement à cause de ça, ça fait vraiment chier.

Et dire que le chômage, même dans de telles circonstances, avant l'achat, n'est pas un cas de force majeure! C'est énervant! Tout ça à cause de la non viabilité du lotissement.

Par **Olivier**, le **15/01/2005** à **08:15**

A mon avis le plus sûr serait d'attaquer le lotisseur (ou la personne chargée des travaux) pour perte de chance du fait du retard dans les travaux de viabilisation.

En effet, si les travaux avaient été réalisés à temps, le prêt aurait été maintenu et la vente conclue (attention quand même, demande toi si tu aurais aujourd'hui du fait de la nouvelle situation familiale les moyens de faire face aux échéances de ce prêt...) Je pense que c'est

l'action qui a le plus de chances de réussir en tout cas !

Par **jeeecy**, le **15/01/2005** à **10:10**

d'un autre cote en france on ne recourre à un avocat qu'en cas de litige

Or un avocat sert aussi au conseil

dans ton cas il aurait su te dire quelles clauses il faut inserer dans ton contrat pour te proteger...

bref tout cela pour dire qu'en france si on faisait appel plus souvent aux avocats avant de signer des contrats il y aurait moins de problemes...

Par **Yann**, le **15/01/2005** à **10:11**

:wink:

Il y en a un qui prêche pour sa future paroisse là Image not found or type unknown

Par **jeeecy**, le **15/01/2005** à **10:24**

:wink:

[quote="Yann":3tb4t6c2]Il y en a un qui prêche pour sa future paroisse là Image not found or type unknown

[/quote:3tb4t6c2]

certes

mais si les gens allaient voir les avocats car ils n'y connaissent rien, ils perdent peut-etre le prix d'une consultation chez un avocat mais ils economisent le proces qui peut arriver derriere...

c'est pas pour rien qu'aux Etats Unis quand un contrat est signé que les parties s'amenent avec leurs avocats => c'est pour eviter de faire des boulettes

eh bien en France c'est pareil : si on y connait rien et bien on se renseigne aupres des gens

competents (je dis pas que tous les avocats sont competents sur tout Image not found or type unknown)

mais concernant le probleme de ce post, il faut que tu ailles voir le vendeur en lui disant que tu n'as pas obtenu le pret par sa faute donc que la charge de cette faute lui est imputable.

Des lors l'indemnité n'a plus lieu d'être

en plus il ne subit aucun préjudice si vous lui fournissez un autre acheteur!!!

Par **cverine17132**, le **15/01/2005** à **11:40**

Je vous remercie énormément pour tous vos messages, ça du bien de voir que les gens s'intéressent aux soucis des autres !!! Vraiment un grand merci.

Ce matin, j'ai appelé le notaire chargé du dossier mais hélas, il n'était pas, g donc eu affaire au "notaire responsable" du cabinet. Il était au courant de l'affaire et il m'a dit qu'il allait s'en occuper dès lundi avec le notaire concerné et le vendeur !!! Celui-ci m'a laissé entendre qu'il me rendrait mon chèque...

Affaire à suivre !!!!

Je vais vs tenir au courant de la suite des événements.

Nous ne tenons absolument pas à perdre nos 10%, alors nous avons pensé acheter qd même le terrain (ma belle-mère nous prêterait éventuellement la somme cash) et ensuite nous remettrions le terrain en vente...

Qu'en pensez-vous ????

Bon week-end à tous

SEVE

Par **jeeecy**, le **15/01/2005** à **11:53**

[quote="cverine17132":3bk4z6sv]Nous ne tenons absolument pas à perdre nos 10%, alors nous avons pensé acheter qd même le terrain (ma belle-mère nous prêterait éventuellement la somme cash) et ensuite nous remettrions le terrain en vente...

Qu'en pensez-vous ????

Bon week-end à tous

SEVE[/quote:3bk4z6sv]

c'est une autre solution

surtout si tu as déjà un acheteur

par contre j'avais cru comprendre qu'il s'agissait d'un lotissement...

dans ce cas tu n'achètes pas la construction également?

Par **cverine17132**, le **15/01/2005** à **11:58**

Non, nous devons acheter uniquement le terrain, et c'est mon mari qui construisait la maison. Oui ns avons des acheteurs potentiels pour le terrain...

Encore faut-il que ma belle-mère accepte de nous prêter la somme.
Mais bon je préférerais qd même qu'ils nous rendent notre chèque.

Merci, bonne journée
SEVE

Par **fabcubitus1**, le **15/01/2005** à **12:03**

En fait, je pense qu'il s'agit d'un lotissement qui était en construction, et sur ce lotissement tout neuf, c'est-à-dire composé d'au moins 3 terrains destinés à la construction de maisons, régit par des règles spéciales, et qu'elle voulait acheter un terrain pour construire sa maison dessus.