



## Promesse d' achat non respectée

Par **sohane**, le **13/03/2013** à **10:13**

Rétractation

Une agence immobilière a fait signer une promesse d' achat à un acquéreur pour un bien immobilier nous appartenant à Lille.

La veille de la signature définitive d' achat chez le notaire , l' acquéreur s' est rétractée et ne s' est pas présenté chez le notaire le lendemain .

Quel recours avons nous ?

Si nous nous engageons dans un procès , quel serait l' indemnisation pour le préjudice subi ?

Merci de me répondre

Cordialement

**xxxxxxx**

Par **trichat**, le **13/03/2013** à **18:23**

Bonjour,

La promesse d'achat qui vous a été faite et que vous avez acceptée constitue un acte juridique valant vente.

La défaillance de votre acheteur au moment de la signature de l'acte chez le notaire - s'agissait-il réellement de l'acte notarié ou d'un compromis de vente?- est fautive.

Mais les nouvelles dispositions concernant le droit de rétractation (délai de réflexion de sept jours pour toute acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation) permettent d'annihiler l'acte d'achat. Et c'est ce qu'aurait pu faire votre acheteur (je dirais même que c'est ce qu'il

aurait dû faire, s'il ne souhaitait pas acheter).

Par conséquent, je ne suis pas certain qu'une action contre cet acheteur indélicat aboutisse à sa condamnation à dommages et intérêts.

Posez la question au notaire qui a sûrement déjà rencontré ce type d'incidents pour avoir l'opinion d'un professionnel.

La situation serait très différente si le délai de rétractation avait été purgé.

Cordialement.

Par **sohane**, le **14/03/2013** à **09:53**

merci de votre réponse .

Le délai de rétractation est largement dépassé car il a eu lieu la veille de la vente définitive et 3 mois parés la signature définitive.

Il s'agit d'une résidence secondaire qui a été totalement déménagée et donc inhabitable.

Si il y a des poursuites pénales l'appartement ni loué ni vendu et cela risque de durer très longtemps.

On tente une médiation à l'amiable en demandant 5 %

On verra bien

Cordialement

Par **trichat**, le **14/03/2013** à **10:58**

Le délai de rétractation court soit à partir de la signature d'un compromis de vente (qui vaut vente sur le plan juridique), soit s'il n'y a pas eu de compromis, à la signature de l'acte chez le notaire.

Concernant votre situation, vous ne donnez pas de précision sur une éventuelle signature de compromis. Donc, l'absence de votre promettant à l'acte d'achat chez le notaire n'a pas ouvert le droit de rétractation.

Je suis parfaitement d'accord avec vous sur le caractère fautif de votre promettant, mais dans les circonstances décrites, il n'a jamais bénéficié de ce droit de rétractation.

Je vous invite à lire l'exposé fait dans le lien ci-dessous:

<http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/a-quoi-vous-engage-une-offre-d-achat/a7637>

Si vous deviez engager un recours contre cet indélicat personnage, ce n'est au pénal que vous devrez le faire, mais devant une juridiction civile (soit le tribunal d'instance, soit le tribunal de grande instance selon le montant des indemnités que vous souhaitez recevoir). Et la durée du recours va se situer entre un et deux ans, selon le tribunal.

Si vous obtenez à l'amiable un dédommagement de 5 %, c'est beaucoup mieux qu'un procès

que vous ne gagnerez peut-être pas.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **14/03/2013** à **11:03**

Bonjour,

Je crois comprendre donc, qu'il y a eu un compromis de signé 3 mois plus tôt et que l'acheteur ne s'est pas désisté sur ce compromis.

Le compromis comporte très probablement une clause pénale (en général 10% du prix de vente).

Vous pouvez donc en demander l'application.

Par **sohane**, le **14/03/2013** à **12:31**

Effectivement un compromis a été signé dans une agence immobilière et la clause pénale s'applique d' après mon notaire

Par **trichat**, le **15/03/2013** à **08:51**

Donc, en définitive, vous aviez déjà la solution.

Il aurait été tellement plus simple d'indiquer dans votre premier post qu'un compromis avait été signé, plutôt que de parler de promesse d'achat. Le délai de rétractation étant purgé sept jours après la signature du compromis, s'il renonce à son achat, il vous doit le montant prévu au titre de la clause pénale.

Vous devez le mettre en demeure de vous verser la somme prévue. S'il ne répond pas, vous devrez alors engager une procédure, soit devant le tribunal d'instance, soit devant le tribunal de grande instance, selon le montant réclamé.

Bonne journée.