



## Vente annulé du fait du "propriétaire"

Par Yumee, le 04/09/2008 à 08:21

Bonjour,

Il y a quelques mois (mai 2008) nous avons fait les démarches pour acheter un appartement.

Le vendeur de cet appartement n'était pas encore propriétaire le jour du compromis de vente qui a été signé courant Mai 2008. Je m'explique :

Le vendeur est un investisseur, il devait devenir propriétaire courant septembre 2008 de tout un lot d'appartement et nous devons signer l'acte authentique courant novembre 2008.

Hier, alors qu'on l'appelle pour un renseignement, celui-ci nous annonce qu'il n'a pas obtenu le prêt et ne pourra donc pas acheter le bien en question et de ce fait pas nous le vendre.

De notre côté, tout était ok, le prêt était accepté, on avait fait toutes les démarches nécessaires. Nous avons dû déboursé pour cet achat environ 600 € pour un courtier en prêt, et 130 € pour le DPE. Nous avons également réglé un acompte de 4000 € à l'agence immobilière.

Aujourd'hui nous ne savons pas si nous allons rapidement retrouver un bien, si le prêt qui nous a été accordé pourra être maintenu pour une autre acquisition et si il le peut, pendant combien de temps? ...

De plus, les taux depuis nos démarches ont beaucoup augmentés :/

Je souhaiterais savoir si nous avons un recours contre le vendeur. A savoir que dans le compromis de vente il est précisé que si la vente n'est pas honorée par l'une ou l'autre des parties, celle-ci devra verser une indemnité de 10% de prix d'achat à l'autre partie. Il est bien précisé que cette clause n'est pas valable si l'acquéreur (donc nous) n'obtient pas son prêt. Mais que se passe t-il si le vendeur ne devient pas propriétaire du bien ?

Je vous remercie par avance pour vos réponse.

Bonne journée,  
Yu.

Par **Tisuisse**, le **04/09/2008** à **09:26**

Ben, c'est un cas spécial. On ne peut pas vendre ce qui ne nous appartient pas. Là, en l'occurrence, le vendeur ne pouvait pas s'engager, même en signant une promesse de vente, puisqu'il n'était pas propriétaire de l'appartement. Il y a donc une fausse déclaration du vendeur au départ et c'est du domaine des tribunaux. Vous pouvez donc réclamer auprès du tribunal d'instance :

- l'annulation de la vente,
- + le remboursement de votre acompte,
- + les 10 % du prix de vente,
- + des dommages-intérêts,
- + les dépends (frais de justice, etc...).

Les notaires ont souvent des biens immobiliers qui sont mis en vente (successions, divorces, etc...) voyez avec votre notaire s'il n'en a pas un qui pourrait vous convenir. Les frais à déboursier sont moindres puisqu'il n'y aura pas les frais d'agence immobilière.

Par **Yumee**, le **04/09/2008** à **12:35**

Merci de votre réponse,

Cordialement,  
Virginie LOYRION