



Problème achat appartement

Par Oliv_, le 17/08/2012 à 20:06

Bonjour,

J'ai signé le 15 mars dernier un compromis de vente pour l'achat d'un appartement en passant par une agence immobilière mais je me retrouve maintenant dans une situation difficile car la date de signature de l'acte n'est toujours pas fixée à cause de plusieurs problèmes. Ci-dessous les événements :

15 mars : signature du compromis où on trouve :

- le vendeur y déclare que l'immeuble n'est frappé d'aucune hypothèque ou servitude.
- la signature de l'acte y est prévue au 15 mai (2 mois après).

- 20 avril : je fournis au clerc de notaire l'attestation de l'accord de prêt de ma banque au clerc de notaire et je donne mon préavis.

- courant mai : le clerc de notaire me dit que le dossier prend un peu de retard. Il me dit que ce sera pour mi-juin. Je donne mon préavis de départ pour l'appartement que je loue actuellement. Le préavis prendra fin le 15 août.

- le 16 juin : je transmets l'offre de prêt au clerc de notaire mais il m'indique qu'il vient de découvrir qu'il y a une hypothèque à faire lever. Je décide de patienter.

- courant juillet : je fais plusieurs visites devant l'immeuble, les travaux ne sont pas terminés ...
- fin juillet : je recontacte le clerc de notaire qui me dit que l'hypothèque n'est toujours pas levée et il m'indique que l'immeuble n'est pas encore raccordé au réseau ERDF. Je vais voir l'agence immobilière pour avoir des explications et elle me dit de voir avec le vendeur. Celui-ci m'indique aussi qu'il reste en plus quelques travaux dans l'appartement. Mais toujours pas de

date.

Pour éviter de me retrouver à la rue, je vais annuler la vente et rester dans l'appartement que je loue. Par contre je vais devoir racheter quelques meubles et continuer à payer des loyers. Mon entourage me conseille de demander des dommages et intérêt mais je ne sais pas contre qui me retourner ni comment évaluer le montant à demander.

Je pensais le faire à l'amiable auprès de l'agence car on m'a dit qu'elle avait l'obligation de vérifier la situation du vendeur et de m'en informer par la suite. Or elle n'a jamais pris l'initiative de me contacter après la signature du compromis.

Quelqu'un pourrait-il me conseiller ?

Merci d'avance

Par **trichat**, le **17/08/2012** à **22:55**

Bonjour,

Les difficultés liées à une acquisition immobilière sont assez fréquentes.

Et c'est le contenu du compromis qui peut servir de base à une éventuelle contestation du déroulement de cette opération.

Y-avait-il des délais impératifs fixés? Tels une date limite de livraison de l'appartement?

Y-avait-il des conditions suspensives?

Avez-vous la possibilité d'annuler votre engagement? Car un compromis, c'est quasiment l'acte de vente, car il y a accord des parties (prix, date de livraison,...). Ce compromis a-t-il été enregistré?

Pour obtenir des éventuels dommages et intérêts, il faut introduire une instance devant un tribunal civil (tribunal d'instance ou de grande instance) selon le montant que vous réclamerez, contre l'agent immobilier en tant que professionnel. Dans ce type de situation, vous pourrez difficilement vous passer des conseils d'un avocat, avec qui vous évaluerez le préjudice que vous subissez.

Cordialement.

Par **Oliv_**, le **18/08/2012** à **00:17**

Bonsoir,

Dans le compromis, la seule condition suspensive est l'obtention de mon prêt. J'ai fourni un accord de principe de ma banque le 20 avril. Le clerc de notaire m'ayant informé du retard, j'ai continué à négocier les taux pour fournir l'offre définitive des prêts le 16 juin. La seule demande du notaire que j'ai eu est de fournir une attestation ou un accord de principe.

Il est aussi dit "Les présentes conventions constituent, dès ce jour, un accord sur la chose et sur le prix. L'acte authentique sera dressé par Maître XXY ... dans le mois qui suivra la réalisation de la dernière condition suspensive et, au plus tard le 15 mai 2012, ce delà ne constituant en aucun cas une condition au sens de l'article 1176 du Code Civil, dès lors qu'à son terme l'acte n'aurait été conclu en raison notamment de la carence ou de la délivrance

d'un document administratif."

Je ne connais pas du tout le droit mais d'après ce que je comprend c'est que la date de signature de l'acte authentique ne dépend pas de la date de l'obtention de mon prêt mais sans aucune certitude (ça laisse pas mal de place à la subjectivité).

Enfin, dernier point important que je vois dans le compromis, c'est la clause pénale : "Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de réitérer les présentes conventions dans le délai convenu, toutes les conditions suspensives étant réalisées, ou en cas d'inexécution d'une des conditions suspensives par des agissements fautifs d'une des parties, la partie défaillante devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, dans les huit jours de la constatation du refus de réalisation ou de l'impossibilité de réalisation de présentes:

- une somme d'un montant correspondant à 10% du prix de vente.
- LA somme de XYZ euros à l'Angece BIDULE correspondant au montant de sa commission".

D'après ce que je comprend ici, c'est que je peux demander 10% du prix de la vente, non?

Bref, cela représente une somme qui risque de mettre le vendeur dans de la drôle de situation en plus des explications qu'il m'a donné pour les retards. En fait le retard ne m'aurait pas gêné si j'avais été informé dès le début de la vente. Ce que je trouve insupportable c'est l'attitude de l'agence immobilière qui n'a rien fait du tout à part me faire visiter l'appartement et signer le compromis. Quand je m'y suis rendu, en moins de 5min la seule solution que m'a proposé le gérant c'est d'annuler la vente (ce qui l'arrange pas mal j'ai l'impression).

Je suis peut être un peu naïf mais l'Agence a normalement le devoir de conseil envers le vendeur et l'acquéreur. Or ça ne semble pas du tout le cas. Le vendeur a l'air de bonne consistance et j'ai l'impression que moi et lui avons choisi la mauvaise agence ...

Bref, j'aurais plutôt tendance à mettre la pression sur l'agence en la menaçant d'un procès, elle et non le vendeur.

Par trichat, le 18/08/2012 à 15:57

Bonjour,

Comme je vous l'ai indiqué dans mon précédent message, les transactions immobilières peuvent être source de nombreuses difficultés.

Dans votre premier message, vous aviez indiqué qu'à la signature du compromis, était présent le vendeur, et dans votre dernier message, que l'agence (son représentant) a signé le compromis.

Il est important de savoir qui a effectivement signé le compromis, car seule la responsabilité du signataire sera engagée. En effet, le mandat détenu par l'agence immobilière limitait peut-être sa mission à trouver un acheteur, en l'occurrence vous. L'agence immobilière aurait alors respecté son engagement. Et il paraîtrait difficile d'engager sa responsabilité.

Et si c'est le vendeur qui a signé, en ne respectant pas le délai de livraison, il est seul responsable.

Cette vérification faite, vous devez adresser à l'un (agent immobilier) ou à l'autre (vendeur), une lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- dans laquelle vous l'informez de votre renonciation à cet achat, compte tenu du délai de livraison non respecté (appartement non habitable car en cours de réfection) et de l'absence

de régularisation par un acte authentique de votre accord du 15 mars 2012 ;
- et que vous le mettez en demeure de vous verser sous huitaine, comme prévu au compromis de vente, le montant de la clause pénale à titre de dommages et intérêts.
Mais je crains que votre courrier ne reste sans réponse. Vous n'aurez plus que le recours au tribunal (probablement de grande instance, compte tenu du montant de la clause pénale qui doit excéder les 10000 €) avec le concours d'un avocat.
Prévoir également un courrier (ordinaire) pour le notaire afin de l'informer de votre décision en lui joignant copie de la lettre recommandée.
Pour information, la référence à l'article 1176 du code civil n'a aucune influence sur votre décision.
Patience et courage.

Par **Oliv_**, le **15/09/2012** à **10:13**

Bonjour,

Je reviens ici car je n'arrive pas à annuler la vente.

Premièrement c'est bien l'agence immobilier qui a signé le compromis de vente. Sur le compromis de vente, il est noté que la mission de l'agence se termine par la signature de celui-ci.

J'ai envoyé plusieurs recommandés avec accusé de réception à l'agence immobilière pour informer de ma décision ferme d'annuler la vente et lui demander de commencer les démarches sans délais. Mais je n'ai eu aucun retour de leur part. (la première lettre date du 21 août)

J'ai aussi informé le notaire, il était en copie des lettres, et je lui ai aussi envoyé des mails. En fait, je doute que l'agence ait informé le vendeur informé de ma décision et qu'elle cherche intentionnellement le conflit. Outre les lettres que j'ai envoyé. j'ai eu un rendez-vous avec l'agence le 3 septembre pour discuter de ma décision et d'après son discours, l'agent n'avait pas l'air d'avoir discuté avec le vendeur pour trouver un arrangement à l'amiable.

J'ai également pris rendez-vous avec un avocat mais j'aimerais éviter une procédure judiciaire car j'ai depuis eu des échos, de différentes personnes, très mauvais sur cette agence et aussi sur le notaire mais ils sembleraient qu'ils ne soient pas souvent anacondas par la justice même si des juges retrouvent à en dire sur leur actes.

Du coup, je voulais savoir si l'agence est dans l'obligation d'informer le vendeur de ma décision? Est-ce que je peux notifier le vendeur de ma décision sans passer par l'agence et sans risques ?

Par **trichat**, le **15/09/2012** à **16:29**

Bonjour,

Vous confirmez ce que j'envisageais dans mon précédent message, c'est-à-dire l'absence de réponse à vos lettres recommandées.

Je pense effectivement que les conseils d'un avocat deviennent nécessaires, compte tenu de l'attitude de l'agent immobilier. Munissez-vous de tous les documents en votre possession (compromis, copies des courriers, copies des mails, et un petit résumé de la chronologie des événements), car ils permettront à l'avocat de faire une rapide synthèse de la situation.

Il ne faut pas que vous adressiez de courrier au vendeur avant de rencontrer l'avocat. Inutile de parasiter cette situation. L'agent immobilier aurait dû effectivement informer le vendeur de votre décision.

Je comprends que vous ne souhaitiez pas vous engager dans une procédure judiciaire, qui sera longue et aura un certain coût. Mais l'avocat pourra peut-être dans un premier temps tenter un arrangement amiable avec l'agent immobilier. Et du résultat de cette démarche, dépendra la suite de votre affaire.

Cordialement.

Par **Oliv_**, le **15/09/2012** à **17:28**

Merci beaucoup pour ces conseils.

Je suis passer à l'agence immobilière aujourd'hui : la personne était prête à annuler la vente mais en échange elle voulait que je renonce aux dommages et intérêts. Je lui dit que je refusais cette option et que je demandais des dommages et intérêts tout en étant prêt à discuter du montant avec le vendeur. Elle m'a alors dit que je pouvais raisonnablement demander 1500 euros, sans toute fois être sûr de les obtenir. Au dessus de ce montant, elle ne serait pas en mesure d'entamer les discussions avec le vendeur et qu'elle ne ferait rien (elle ne l'a pas dit comme ça résume parfaitement ses propos).

J'ai quand même demandé à avoir un rendez-vous en présence du vendeur pour la semaine prochaine mais je ne pense pas que l'agence tiendra parole une fois de plus car tout cela s'est dit par oral.

Je vais donc faire comme vous dites et attendre le rendez-vous avec l'avocat avant de prendre une décision.

Cordialement