



Problème vente immobilière

Par **OphelieA**, le **27/11/2019** à **17:03**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter aujourd'hui car je me trouve dans une situation délicate. Je vais tenter de vous expliquer la situation le plus précisément possible afin de recevoir vos conseils.

Mon conjoint et moi-même sommes propriétaires d'une maison. En juin 2019, nous trouvons un nouveau bien immobilier et décidons de mettre notre maison actuelle en vente. Nous passons par une agence immobilière via un contrat d'exclusivité.

Début septembre, l'agence trouve un acheteur qui fait une offre au prix. Ce Monsieur est apparemment très pressé et souhaite signer le compromis le plus rapidement possible afin de signer la vente également rapidement.

La signature du compromis est fixée au 17 septembre.

Une heure avant ce compromis, je reçois du notaire le projet d'acte. Clause suspensive d'obtention de son prêt, jusque là tout va bien. Mais je découvre que ce Monsieur est actuellement en procédure de divorce et qu'il y a une clause suspensive à ce sujet (à savoir que si le divorce n'est pas prononcé à la date de la signature définitive, Madame devra donner son accord pour l'achat). Je prends immédiatement contact avec mon agent immobilier (qui s'excuse et m'informe que l'acheteur lui avait dit être divorce et non en procédure). Un peu paniquée par cette histoire, j'appelle mon notaire qui me rassure en me disant que même si son divorce n'est pas prononcé, cela n'annulera pas la vente. En gros c'est son problème mais pas du tout le nôtre.

Lors de ce compromis, nous fixons au 17 décembre la date butoir de signature définitive ET

au 02 novembre la réception des offres de prêt, afin selon les dires du notaire, de ne pas nous bloquer trop longtemps si jamais son prêt venait à être refusé.

Les semaines passent et nous n'avons pas de nouvelles. Pour nous, c'est que tout est fait en temps et en heure.

Le 22 novembre, toujours sans nouvelles de personne, nous décidons de nous rendre à l'agence pour savoir si tout est en ordre et commencer à réfléchir à une date de signature. Et ce, afin de pouvoir nous organiser pour nos 2 déménagements (la date de signature définitive de notre nouvelle maison étant fixée au 31 janvier, nous avons dû trouver à nous reloger pour le mois et de mis vacant).

C'est à ce moment là que nous apprenons que notre acheteur n'a pas fourni ses offres de prêt, ni l'autorisation de sa femme pour l'achat (leur divorce n'est à ce jour toujours pas prononcé).

Je demande donc une réunion en urgence. Notre notaire n'est pas disponible, mais nous réunissons hier soir (26 novembre) notre acheteur ainsi que le directeur de l'agence immobilière. Les débats sont houleux... c'est de la faute de la banque qui traîne, c'est de la faute du notaire qui n'a pas fait son boulot, c'est de notre faute puisque nous avons préféré signer chez un notaire plutôt que directement à l'agence... bref, à part des paroles qui n'engagent que eux, nous ne sommes du rendez-vous sans aucun nouveau "document" permettant d'affirmer que la vente pourra se faire.

Cependant, étant certain que celle-ci ne pourra pas avoir lieu comme prévu avant le 17/12. Nous demandons (exigeons même) que celle-ci soit repoussée au 31/01, nous avons fait beaucoup d'efforts pour satisfaire les vœux de notre acheteur, mais maintenant il n'en est plus question.

Ce matin, l'agent immobilier réclame au notaire de préparer un avenant au compromis afin de décaler la vente au plus tard au 31/01 ET réceptionner les offres de prêt de notre acheteur avant le 15/12.

Sur le moment je ne comprends pas bien le sens de la 2ème clause et j'accepte que notre notaire prépare ce document.

Ce soir, en recevant l'avenant à signer, j'en comprends le sens... il semble qu'en signant, nous prolongeons le délai de réalisation de la clause suspensive au 15/12, annulant de ce fait le paiement des 10% desquels il est apparemment redevable à ce jour si la vente ne se fait pas.

Il se trouve que dans notre malheur, notre notaire a été hospitalisé aujourd'hui, et son assistante ne sait pas si nous pouvons faire un avenant mentionnant seulement la date butoir de signature (et non le délai d'obtention du prêt).

Je suis très inquiète, car je pense que le directeur de notre agence immobilière est une personne malhonnête, et j'ai peur qu'il ai tenté de nous faire signer ce document (sans explication) juste pour dégaîner après un refus de prêt et dans ce cas, couvrir son client des 20% dont il serait redevable.

Aujourd'hui je ne sais pas quoi faire? Annuler la vente et repartir à zéro? Attendre en croisant

les doigts mais en prenant le risque d'attendre pour rien (je ne l'ai pas précisé mais évidemment notre achat ne pourra être réalisé sans avoir conclu la vente). Mettre en demeure l'acheteur, l'agence, le notaire...? Mais en demeure de quoi?

Qui est fautif dans l'histoire si la vente ne se fait pas? Contre qui se retourner.

Je suis preneuse de tous conseils qui pourrait m'être utilise sur une telle situation et sur ce qui pourra se passer par la suite.

Cordialement

Ophélie

Par **goofyto8**, le **27/11/2019** à **18:44**

bonsoir,

Vous-mêmes et l'acheteur ayant signé une promesse de vente à un prix accepté par les deux parties, l'acheteur est contraint d'acheter et de signer l'acte authentique , au besoin par décision judiciaire..

Cependant si vous souhaitez chercher un autre acheteur, vous pouvez très bien lui demander de signer une renonciation à acheter qui vous libérera vis à vis de lui.

Par **nihilscio**, le **27/11/2019** à **21:10**

Bonjour,

[quote]

Compromis signé par l'acheteur sous condition suspensive de divorce ou d'accord de l'épouse.[/quote]

Il ne fallait pas accepter une condition aussi incertaine.

[quote]

mon notaire qui me rassure en me disant que même si son divorce n'est pas prononcé, cela n'annulera pas la vente[/quote]

La vente ne sera pas annulée mais elle sera reportée sine die.

[quote]

Lors de ce compromis, nous fixons au 17 décembre la date butoir de signature définitive ET au 02 novembre la réception des offres de prêt, afin selon les dires du notaire, de ne pas nous bloquer trop longtemps si jamais son prêt venait à être refusé.[/quote]

A vérifier qu'il soit clairement stipulé que la date du 17 décembre soit celle au-delà de laquelle le compromis n'a plus aucune valeur.

[quote]

C'est à ce moment là que nous apprenons que notre acheteur n'a pas fourni ses offres de prêt, [/quote]

A-t-il été stipulé une date avant laquelle l'acheteur s'engageait à attester d'une demande de prêt ? Sinon ce serait regrettable. Cela rendrait difficile l'application de la clause pénale si tant est qu'il y ait une telle clause dans le compromis. A vérifier.

[quote]

Annuler la vente et repartir à zéro ? [/quote]

C'est le plus sûr.

[quote]

Vous-mêmes et l'acheteur ayant signé une promesse de vente à un prix accepté par les deux parties, l'acheteur est contraint d'acheter et de signer l'acte authentique , au besoin par décision judiciaire. [/quote]

Non. Tant que les conditions suspensives ne sont pas levées, il est impossible de le contraindre à acheter. Dans cette hypothèse il est seulement possible de lui faire payer une pénalité.

Une telle affaire risque de durer très longtemps. La décision à prendre doit prendre en compte la difficulté à vendre le bien. S'il n'y a pas de difficulté particulière, vous devriez trouver un autre acheteur dans des délais raisonnables. Prenez quelques jours pour réfléchir. Relisez bien les termes du contrat pour savoir :

1. si le compromis sera bien caduc le 17 décembre ;
2. quelles sont les obligations de l'acheteur et les éventuelles possibilité de le contraindre à vous verser une pénalité.

Ne pas confondre dépôt de garantie avec pénalité en cas de faute. Ce sont deux choses différentes.

Si le 1. est acquis, il est peut-être préférable de couper court et de chercher un autre acheteur, même sans versement d'une pénalité par le signataire de la première promesse.

Par **OphelieA**, le **27/11/2019 à 22:44**

Je vous remercie pour vos réponses. Voici mes précisions point par point :

Compromis signé par l'acheteur sous condition suspensive de divorce ou d'accord de l'épouse.

Il ne fallait pas accepter une condition aussi incertaine.

Nous ne voulions pas signer. Surtout aussi rapidement dans la mesure où nous partions à l'autre bout du monde le lendemain. Cependant, le notaire et l'agence nous ont mis la pression en nous expliquant que l'acheteur était tellement pressé qu'il trouverait une autre maison à acheter le temps que nous rentrions. De plus, ils nous ont rassurés en insistant sur le fait que cette clause ne changeait rien pour nous, mais seulement pour lui. Voici comment

cela est rédigé :

"Que les divorce de Monsieur et de Madame XXXXXXXX soit devenu définitif à la date de signature de l'acte authentique.

Ces derniers déclarent qu'une procédure de divorce est actuellement en cours par acte contresigné par avocats.

En conséquence, et dans la mesure où le divorce ne serait pas devenu définitif à la date de régularisation de l'acte de vente, la présente opération est soumise à l'intervention préalable de Madame XXXXXXXX épouse de Monsieur XXXXXXXX, à l'effet de renoncer à tous droits sur le BIEN acquis sous réserve du prononcé du divorce.

Elle devra intervenir lors de la réitération de l'acte authentique de vente en qualité de conjoint en instance de divorce de l'ACQUEREUR, afin de déclarer que la présente acquisition s'effectue à titre de propre pour celui-ci.

mon notaire qui me rassure en me disant que même si son divorce n'est pas prononcé, cela n'annulera pas la vente

La vente ne sera pas annulée mais elle sera reportée sine die.

Ce n'est pas ce que je comprend. Je comprends que si à la date de signature le divorce n'est pas prononcé, Madame doit donner son accord et renoncé à ses biens. Je comprends que cela puisse devenir problématique en cas de refus, mais sauf erreur cela ne semble pas être le cas. Est-ce moi qui comprend mal?

Lors de ce compromis, nous fixons au 17 décembre la date butoir de signature définitive ET au 02 novembre la réception des offres de prêt, afin selon les dires du notaire, de ne pas nous bloquer trop longtemps si jamais son prêt venait à être refusé. A vérifier qu'il soit clairement stipulé que la date du 17 décembre soit celle au-delà de laquelle le compromis n'a plus aucune valeur.

Voici ce qui est exactement écrit dans le compromis :

"La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 17 décembre 2019, à seize heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFCIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé."

Cela suffit-il ou d'autres mentions non présentes auraient du être ajoutées?

C'est à ce moment là que nous apprenons que notre acheteur n'a pas fourni ses offres de prêt,

A-t-il été stipulé une date avant laquelle l'acheteur s'engageait à attester d'une demande de prêt ? Sinon ce serait regrettable. Cela rendrait difficile l'application de la clause pénale si tant est qu'il y ait une telle clause dans le compromis. A vérifier.

"La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives

de prêts au plus tard le 2 novembre 2019.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le BENEFCIAIRE déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

L'obtention ou non obtention devra être notifiée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT.

A défaut de cette notification, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFCIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFCIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au PROMETTANT."

L'envoi du recommandé a été fait aujourd'hui (certes un peu tard, mais n'ayant pas eu connaissance du problème plus tôt, nous n'avons pas pu le faire plus tôt).

Annuler la vente et repartir à zéro ?

C'est le plus sûr.

Le problème c'est que personne n'est en mesure de nous dire si nous pouvons annuler la vente ou non. De plus, l'agence fait tout son possible afin que cela n'arrive pas (forcément). Et nous nous retrouvons dans une situation catastrophique quant à notre achat. Ce n'est pas une décision très facile à prendre. Nous n'aurions pas à nous poser de question si nous avions en face de nous un acheteur avec un refus de prêt. Mais pour le moment un simple "peut-être" de son courtier.

Vous-mêmes et l'acheteur ayant signé une promesse de vente à un prix accepté par les deux parties, l'acheteur est contraint d'acheter et de signer l'acte authentique , au besoin par décision judiciaire.

Non. Tant que les conditions suspensives ne sont pas levées, il est impossible de le contraindre à acheter. Dans cette hypothèse il est seulement possible de lui faire payer une pénalité.

Une telle affaire risque de durer très longtemps. La décision à prendre doit prendre en compte la difficulté à vendre le bien. S'il n'y a pas de difficulté particulière, vous devriez trouver un autre acheteur dans des délais raisonnables. Prenez quelques jours

pour réfléchir. Relisez bien les termes du contrat pour savoir :

1. si le compromis sera bien caduc le 17 décembre ;

Là j'en appelle à vos connaissances pour savoir si le terme "expiration" vaut pour "caducité".

2. quelles sont les obligations de l'acheteur et les éventuelles possibilité de le contraindre à vous verser une pénalité.

Ne pas confondre dépôt de garantie avec pénalité en cas de faute. Ce sont deux choses différentes.

20 000 € sont prévus au compromis sous le terme "indemnité d'immobilisation". Donc là on en revient à la mise en demeure de fournir la preuve de ses demandes de prêt (car à ce jour nous n'avons que sa parole, aucun document qui atteste quoi que ce soit), il est précisé :

"Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFCIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au PROMETTANT."

Ce que je comprends : Si nous n'avons pas de réponse à la fin de ces 8 jours, nous pouvons annuler la vente. Si notre acheteur justifie par la suite qu'il avait bien effectué les démarches nécessaires à l'obtention de son prêt il récupèrera la somme immobilisé. Mais s'il n'est pas en mesure de fournir quoi que ce soit, cette somme nous sera versée?

Si le 1. est acquis, il est peut-être préférable de couper court et de chercher un autre acheteur, même sans versement d'une pénalité par le signataire de la première promesse.

Tout à fait, mais tout réside dans le terme "expiration" et ni l'agence (qui forcément dans ce cas ne touchera pas si 10 000 €), ni le notaire (chez qui se déroulent notre vente ET notre achat) ne souhaitent vraiment se prononcer sur la question.

Au final, nous ne voudrions pas nous mettre dans une situation qui nous rendrait fautifs de quoi que ce soit. Nous pensions avoir pris toutes les précautions pour ne pas se retrouver avec de tels problèmes. Nous avons bien conscience de ne pas être agent immobilier, notaire ou avocat et nous pensions avoir fait appel à des professionnels qualifiés pour être le mieux possible accompagnés dans cette vente (qui est notre 1ère vente). Force est de constater que tout le monde sert ses propres intérêts et qu'aujourd'hui nous n'avons plus aucune confiance en notre agence immobilière, et une certaine réserve sur notre notaire (nous avons lors de l'achat eu de très gros problèmes avec le notaire (pas le même bien sur) qui nous a caché de nombreuses choses, ce qui au final nous a coûté une belle somme pour remettre notre maison "administrativement légale"). Bref, nous avons vraiment peur de faire une erreur à cause d'un terme juridique que nous aurions mal compris et ne savons plus vraiment qui écouter et à qui faire confiance (c'est d'ailleurs pour ça que je me suis retrouvée sur ce forum).

Par nihilscio, le 28/11/2019 à 12:31

[quote]Je comprends que si à la date de signature le divorce n'est pas prononcé, Madame doit donner son accord et renoncé à ses biens.[/quote]

Oui, Madame est censée intervenir pour renoncer à tout droit sur le bien que son mari s'apprête à acheter. On comprend bien que Monsieur n'a pas envie que Madame devienne propriétaire de la moitié de l'appartement. Mais c'est leur affaire. Vous n'avez aucun intérêt à vous y impliquer. Et si Madame ne veut pas ? Elle fait ce qu'elle veut. Vous ne savez rien de leurs relations. S'ils ont cessé de se parler, Madame refusera d'intervenir et on ne pourra pas la traîner de force chez le notaire. Il faudra alors soit renoncer à la vente soit attendre le prononcé du divorce. Combien de temps ?

[quote]La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 17 décembre 2019, à seize heures.[/quote]

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé."

La promesse de vente expire le 17 décembre. Vous ne pouvez vous en prévaloir si la vente n'a pu être réalisée de votre fait. Mais si la vente n'a pu être réalisée parce que Monsieur n'a pas obtenu son prêt ou que Madame ne veut pas renoncer, ce n'est pas de votre fait et vous pouvez vous en prévaloir.

[quote]

Le problème c'est que personne n'est en mesure de nous dire si nous pouvons annuler la vente ou non.

[/quote]

Il ne s'agit pas à proprement parler d'annuler. Il n'y aurait pas rétractation de votre part mais seulement refus de prolonger une période d'attente au-delà du terme initialement convenu. Vous venez de mettre l'acheteur en demeure de vous notifier un accord ou un refus de prêt.

S'il vous fait connaître un accord de prêt dans les huit jours, il faudra encore attendre la réalisation des autres conditions suspensives qui doivent intervenir au plus tard le 17 décembre, mais le plus important serait fait. Resterait cependant la question du divorce.

Dans les autres cas, qu'il vous notifie un refus de prêt, qu'il ne vous réponde pas ou qu'il vous adresse une réponse dilatoire, la condition serait considérée défaillie aux termes de la promesse de vente et vous seriez déliés de toute obligation envers l'acheteur. En ce cas, il vous suffirait de lui faire savoir par un nouveau courrier recommandé que vous avez décidé de ne pas poursuivre. Se poserait alors la question de la restitution du dépôt de garantie. Cela dépendra de la cause de la non-réalisation de la condition suspensive. Si elle est due à une faute de l'acheteur, comme il est dit dans la promesse de vente, celui-ci doit vous abandonner la somme séquestrée à titre de dédommagement. La charge de la preuve vous incombe. Ce peut être source de litige. Si c'est la banque qui a traîné, ce qui est possible, il n'y a pas de faute de la part de l'acheteur.