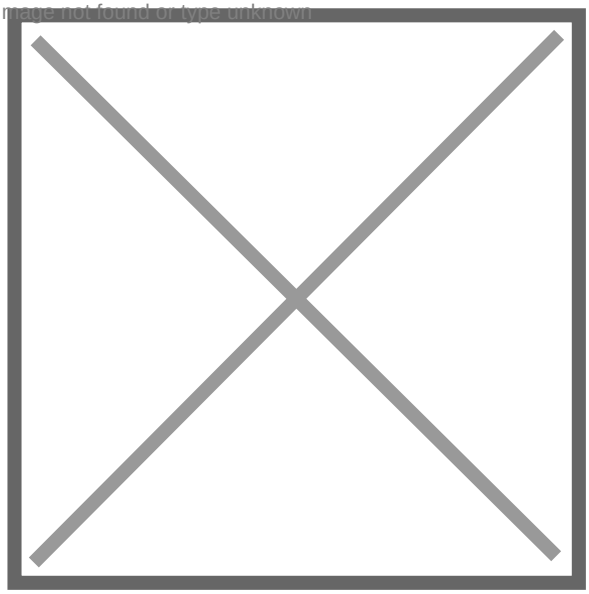
Image not found or type unknown



Visites après compromis signé

Par **Cathy1807**, le **16/07/2018** à **13:59**

Bonjour,

Je viens de mettre ma maison en vente via une agence. Immédiatement un acquéreur potentiel à fait une offre que j'ai acceptée. Depuis il ne cesse de passer pour diverses raisons et nous pose des exigences sinon il n'achète pas. Le compromis vient d'être signé. Maintenant il veut les coordonnées des voisins pour s'assurer qu'ils n'ont pas l'intention de vendre leur maison à un promoteur. Et, là, cerise sur le gâteau, c'est qu'il tarde à récupérer son compromis en recommandé, ce qui retarde d'autant le délai de rétractation. Il me paraît évident qu'il n'est pas décidé à acheter et qu'il souhaitait juste bloquer la vente en attendant qu'il se décide.

Ma question est : puis-je redémarrer les visites alors que j'ai signé un compromis ? Ai-je un quelconque recours face à un acquéreur qui fait tout pour faire traîner les choses et qui refuse de s'engager ?

Merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **16/07/2018** à **15:34**

Bonjour,

[citation].Et la cerise sur le gâteau, c'est qu'il tarde à récupérer son compromis en recommandé, ce qui retarde d'autant le délai de rétractation.[/citation]

Non, le délai de rétractation commence à la première présentation du recommandé, peu importe alors que l'acheteur n'aille pas le chercher. Passé le délai de 10 jours, il ne pourra plus se rétracter !

[citation]Le délai de dix jours court :

dès le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifiant l'acte à l'acquéreur, lorsque le compromis a été fait sous signature privée[/citation]
https://www.pap.fr/acheteur/compromis-vente/le-delai-de-retractation/a19966

Ou encore :
[citation]Lorsque l'acheteur s'abstient d'aller chercher la lettre recommandée lui notifiant la promesse de vente qu'il a signé avec le vendeur, le délai de rétractation court quand même. Le notaire n'est pas tenu d'adresser un nouveau courrier.[/citation]
http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1712953/promesse-de-vente-ne-pas-retirer-le-recommande-fait-quand-meme-courir-le-delai-de-retractation

Par **Cathy1807**, le **16/07/2018** à **17:32**

Merci pour cette info rassurante!

Par **nihilscio**, le **16/07/2018** à **17:38**

Si vous avez acquis la conviction que votre acheteur fera défaut, vous pouvez reprendre la recherche d'acheteurs et faire visiter le bien à condition de bien avertir les acheteurs potentiels de la situation.

Vos possibilités d'action dépendent des termes du compromis. S'il a été soigneusement rédigé, il doit contenir des clauses de protection du vendeur contre le risque de mauvaise foi de l'acheteur :
- l'obligation de l'acheteur à verser un dépôt de garantie,
- une clause pénale obligeant la partie ayant rendu impossible la signature de l'acte authentique ou l'ayant anormalement retardé à indemniser l'autre partie,
- une condition suspensive imposant une date limite de versement du dépôt de garantie,
- une condition suspensive imposant une date limite de demande de prêt auprès d'un ou de plusieurs organismes financiers,
- une condition suspensive imposant une date-limite d'accord de prêt,
- une condition suspensive imposant une date-limite de signature de l'acte authentique au-delà de laquelle le compromis est caduc pour quelque raison que ce soit. Dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la durée de validité d'un compromis est légalement limitée à six mois.

Ainsi rédigés, les termes du compromis doivent vous permettre de vous désengager aussi tôt que possible, de vous engager auprès d'autres acheteurs et d'exiger une indemnité de l'acheteur ayant fait défaut. Par ailleurs, sauf en cas de rétractation dans le délai légal ou de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

refus de prêt, le dépôt de garantie ne peut être restitué sans votre accord. C'est un moyen de pression efficace.

Par **Cathy1807**, le **17/07/2018** à **09:09**

Merci!!

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés