



Annulation terrain récupération de l'avance?

Par **daguiamos**, le **23/02/2016** à **17:52**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour un terrain avec une agence, sous réserve d'un prêt accordé et d'un permis de construire. Nous avons versé un acompte de 10% de la valeur du terrain.

Le prêt a été accordé par la banque ainsi que le permis de construire d'une maison, fait avec un constructeur avec qui nous avons en plus fait une avance de 5% lors de la signature du CCMI.

Suite à des différents dans notre couple, nous avons décidé de nous séparer, et donc de ne plus acheter le terrain et la maison.

L'agence nous dit qu'il n'est pas possible de récupérer l'acompte verser car le délai de rétractation est passé (ce qui est le cas) et que nous avons une offre de la banque (juste aussi).

La banque nous dit qu'il est trop tard pour faire des offres séparées (une pour mon ex-compagne et une pour moi) car l'offre de prêt a été accordée.

Est-il possible d'annuler cette offre de prêt qui n'a pas lieu d'être et qui n'est pas non plus possible car nous avons tous les 2 un appartement en location ?

Cordialement,

Par **Lag0**, le **23/02/2016 à 18:23**

Bonjour,
Vos problèmes de couple ne concernent pas le vendeur, le délai de rétractation étant passé, vous ne pouvez vous rétracter qu'à l'amiable et donc aux conditions du vendeur. Sinon, il vous faut poursuivre l'achat...

Par **morobar**, le **23/02/2016 à 18:27**

Bjr,
Aucun intérêt à annuler l'offre de prêt.
Il suffit de ne pas emprunter.
Cette offre dont l'agence a connaissance suffit à purger la clause suspensive d'achat.
Si vous ne voulez plus acheter le terrain, vous allez devoir faire face à une mise en demeure de réitérer la vente devant le notaire, puis un blocage de votre séquestre en attendant une décision judiciaire sur l'avenir de votre acompte.
Mais vous pouvez tenter de négocier avec l'agence un abandon partiel de cet acompte, pour éviter l'immobilisation du terrain (et donc sa remise en vente) qui va de pair avec l'immobilisation de votre séquestre.

Par **daguimos**, le **23/02/2016 à 18:45**

Merci pour vos réponses rapides,

Peuvent-ils remettre le terrain en vente (sachant que j'ai confirmé par mail l'annulation) sans nous rendre tout ou parti de l'indemnité?
Pour l'annulation du prêt je suis d'accord, mais c'est la seule condition qui rendrait le compromis caduc.

Oui c'est ce que je suis entrain d'essayer de faire (une entente a l'amiable) sauf que je suis passé plusieurs fois à l'agence et la personne n'est jamais disponible.

J'ai également envoyé des mails et c'est le notaire qui m'a répondu par courrier disant que les conditions suspensives semblaient être réalisées.

J'étais entrain de relire le compromis de vente et la seule condition qui n'a pas était respectée c'est la date de dépôt d'offre de prêt car c'était en Décembre et les délais ont étaient rallongés à cause des fêtes.

Par **morobar**, le **24/02/2016 à 08:34**

Hélas,

Vous pouvez tenter de rentrer par la fenêtre, la porte étant close, vous n'avez aucune solution que de contacter directement le vendeur.

Le notaire vous a bien précisé la réalisation des clauses suspensives, et vous ne pouvez que tenter le bluff, à savoir le blocage de la vente du terrain corrélativement à votre refus de réitération de la vente.

Il est impossible actuellement de remettre en vente le terrain, l'acheteur (vous) restant titulaire du droit de réitération de l'acte.

Par **daguiamos**, le **26/02/2016** à **11:09**

Merci pour vos réponses.

Si je comprends bien, le vendeur à besoin de mon accord pour remettre en vente le terrain. Sous quelles conditions? J'ai envoyé un mail au notaire et au vendeur, disant que nous ne souhaitons plus acheter le terrain.

Est-ce que cela suffit pour qu'il puisse le remettre en vente ou y a-t-il besoin d'une signature d'un acte officiel?

Par **Lag0**, le **26/02/2016** à **11:42**

Bonjour,

Ce genre de correspondance se fait par LRAR, pas par mail enfin !

Pour l'instant, un compromis est signé et les conditions suspensives levées, il faut plus qu'un mail pour espérer annuler la vente !

Et comme il vous a été dit, vous ne pouvez que demander au vendeur s'il accepte d'annuler la vente, vous ne pouvez pas l'imposer. Lui seul pourra décider de l'abandon de la vente et avec quel dédommagement, ou de sa poursuite, le cas échéant devant le tribunal...

Par **daguiamos**, le **26/02/2016** à **12:11**

D'accord, mais en cas de refus de sa part, c'est quand même incroyable de n'avoir aucun recours possible, surtout en cas de divorce.

Les engagements restent modérés pour le vendeur, en dehors du temps perdu et de quelques feuilles de papiers.

De la même manière vis à vis du constructeur, le CCMI est signé, et je n'ai pas vérifié encore, mais les conditions suspensives doivent être également levées.

Peut-il également nous contraindre à aller au bout de la construction?

Je ne parle pas des frais engagés parce qu'ils sont moindres et il y a eu, selon moi un vrai travail d'étude.

Par **eme0706**, le **09/08/2017** à **11:24**

Bonjour daguimos.

Pourriez vous me dire comment c réglé votre histoire, je suis dans la même situation .

Cordialement

Par **morobar**, le **09/08/2017** à **16:22**

Bonjour,

Il faut beaucoup d'imagination pour affirmer être dans la même situation.

La situation que vous avez exposé indique un refus de prêt pour l'achat du terrain, et une disposition suspensive pour le CCMI.

Vous avez donc un problème de refus de financement et non pas un problème commercial pour renier des engagements souscrits.

Par **talcoat**, le **09/08/2017** à **19:25**

Bonjour,

Malheureusement @Lag0 est dans l'erreur: l'envoi d'un courriel auquel il a été accusé réception constitue une preuve prise en compte par la jurisprudence (même si il est en effet préférable d'adresser une LRAR).

L'annulation de @ daguimos est donc bien effective et le propriétaire peut parfaitement dans ces conditions remettre le terrain à la vente.

Cordialement

Par **Lag0**, le **10/08/2017** à **09:46**

Bonjour talcoat,

Heureusement que vous intervenez, car depuis février 2016, on était dans l'angoisse de l'erreur...

Par **talcoat**, le **10/08/2017** à **19:22**

Bonjour,

La jurisprudence date de 2001...

Par **Lag0**, le **11/08/2017** à **10:25**

Mais la question de février 2016...

Par **talcoat**, le **11/08/2017 à 11:47**

L'erreur aussi, d'autant que la loi "pour la confiance dans l'économie numérique" de 2005 a codifiée cette position.

Par **Lag0**, le **11/08/2017 à 12:08**

Quelle erreur en fait ?

Je disais à l'époque :

[citation]Pour l'instant, un compromis est signé et les conditions suspensives levées, il faut plus qu'un mail pour espérer annuler la vente ! [/citation]

Donc à vous lire, un acheteur peut annuler une vente quand il le veut, sans avoir à faire jouer une condition suspensive, d'un simple mail ???

Et c'est moi qui énonce des erreurs ???

Par **talcoat**, le **11/08/2017 à 13:51**

Bonjour,

Il serait plus simple de reconnaître la situation.

Revoyez le droit des contrats et la valeur juridique accordée à un e-mail.

Dans le cas évoqué, l'acheteur a manifesté son intention de ne plus poursuivre son achat après avoir levé les conditions suspensives.

Cette position étant validée par la réponse du notaire.

Après quoi, le vendeur pouvait remettre le terrain à la vente et conserver l'indemnité d'immobilisation, au notaire de faire les constatations nécessaires.

Cordialement