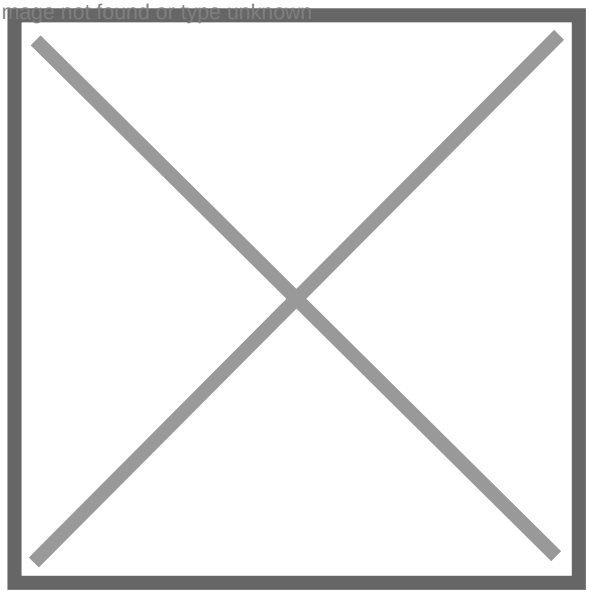
Image not found or type unknown



Refus signature de vente

Par **IMELDA**, le **05/04/2017** à **16:09**

Bonjour, j'ai signé une promesse de vente avec des acquéreurs qui eux mêmes ont signé un compromis de vente pour la vente de leur appartement. Leurs acquéreurs ne veulent plus signer l'acte authentique sous prétexte que le syndicat des copropriétaires de cet immeuble a démissionné. En ont ils le droit ? je m'inquiète . merci de m'éclairer.

Par **goofyto8**, le **05/04/2017** à **16:50**

bonjour,

Question pas assez claire.
Si j'ai bien compris, vos acquéreurs vous préviennent qu'ils n'auront pas l'argent necessaire car leur appartement qui constituait une partie des fonds nécessaires ne peut se vendre ?

Par **morobar**, le **05/04/2017** à **17:56**

Bonjour,
[citation] le syndicat des copropriétaires de cet immeuble [/citation]
Impossible, cette phrase n'a pas de sens.
A la limite on peut évoquer la démission du conseil syndical, dont tout le monde se moque car c'est un non-évènement.
Pour l'heure vous n'êtes pas (pas encore)concerné par les mésaventures de votre acquéreur.

Par **goofyto8**, le **05/04/2017** à **18:53**

[citation]Pour l'heure vous n'êtes pas (pas encore)concerné par les mésaventures de votre acquéreur[/citation]

Malheureusement non.
Si l'acquéreur n'a pas les fonds disponibles, le jour de la signature, la vente ne pourra avoir lieu.
Il restera au vendeur juste la possibilité de faire signer à l'acquéreur défaillant, une renonciation définitive à acheter .Ce qui lui permettra de rechercher un nouvel acquéreur, sans tenir compte de la promesse de vente déjà signée.

Par **morobar**, le **06/04/2017** à **09:25**

Bonjour,
Ce risque n'est pas exposé, même s'il parait vraisemblable.
L'acquéreur peut se retourner vers d'autres concours financiers.
La renonciation évoquée c'est de la pure fantaisie.
Le notaire devra mettre en demeure l'acheteur de se présenter à la réitération de l'acte de vente.

Par **IMELDA**, le **06/04/2017** à **09:55**

merci de vos réponses. Je n'ai peut être pas été assez claire dans mon explication.
Actuellement j'ai signé une promesse de vente avec des acquéreurs qui comptaient sur la vente de leur appartement pour financer l'achat de mon appartement.
Leurs acquéreurs ne veulent plus signer l'acte authentique sous prétexte que le syndic de cet immeuble a démissionné.
Je me trouve actuellement dans la situation ou le 10 avril le délai de rétractation de mes acquéreurs prend fin. dois je accepter leur rétractation ? suis je tenue a attendre si ceux ci font un crédit ? merci a vous

Par **amajuris**, le **06/04/2017** à **10:16**

bonjour,
est-ce que votre compromis de vente mentionne la vente de leur appartement comme condition suspensive ?
si cela n'est pas prévu dans le compromis, les acquéreurs ne peuvent pas refuser de signer l'acte authentique après mise en demeure.
Une copropriété ne peut pas rester sans syndic, si le syndic a démissionné, dans l'attente d'une nouvelle A.G. pour prendre un nouveau syndic, il faut demander au président du TGI la nomination d'un nouveau syndic qui peut être un copropriétaire volontaire, il faut un avocat

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

mais c'est très rapide.
salutations.

Par **morobar**, le **06/04/2017** à **10:43**

Bonjour,
[citation]Je me trouve actuellement dans la situation ou le 10 avril le délai de rétractation de mes acquéreurs prend fin. dois je accepter leur rétractation [/citation]
Je crois que faites une confusion.
Le délai de rétractation permet de revenir sur la décision d'achat sans fournir d'explication.
Vous ne pouvez pas accepter ou refuser la rétractation si elle est opérée dans les délais.
La vente est rompue et c'st tout.
Mais en réalité vous évoquez la purge d'une éventuelle condition suspensive.
Là encore vous ne pouvez que constater l'acquisition ou non des conditions suspensives.
Ou vous paraissez comprendre les soucis de l'acheteur et vous vous demandez si vous devez les prendre en compte.
ALors là c'est à vous de voir

Par **IMELDA**, le **06/04/2017** à **12:03**

ce que je veux savoir: une démission de syndic peut elle etre prise en compte pour la rétractation de l'achat d'un appartement lorsque les acheteurs sont a quelques jours de la signature de l'acte authentique chez le notaire ?

Par **Lag0**, le **06/04/2017** à **13:13**

Bonjour,
Il me semble que vous avez eu la réponse déjà...
Une fois un compromis signé et la purge du délai de rétractation (10 jours), l'acheteur ne peut plus se rétracter. Seules peuvent éventuellement jouer des conditions suspensives prévues au compromis. Or je doute que le compromis prévoit que l'achat n'aura pas lieu en cas de démission du syndic !
Je pense que ce motif avancé par l'acheteur est bidon et qu'il cherchait surtout à se désengager de cette vente...

Par **goofyto8**, le **06/04/2017** à **14:24**

bonjour,
Si l'acquéreur de IMELDA n'a as déposé les fonds chez le notaire le jour prévu de la signature , le notaire aura beau mettre en demeure de deposer les fonds, cela sera sans effet.
De même, la justice, si elle est saisie par IMELDA, sera impuissante à faire condamner

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

quelqu'un qui n'a pas les moyens de payer !

IMELDA pourra juste réclamer le paiement du dédommagement prévu dans le compromis (si cette clause y a été inscrite) dans le cas où l'acheteur se retracte après le délai de 10 jours.

Par **Lag0**, le **06/04/2017** à **14:41**

Goofyto8, lorsqu'un acheteur compte sur une vente préalable pour acheter, il fait inscrire au compromis une condition suspensive de vente préalable. S'il ne le fait pas, c'est qu'il a les moyens d'acheter sans cette vente...
Sinon, reste le prêt relais...

Par **goofyto8**, le **06/04/2017** à **14:59**

[citation]ce que je veux savoir: une démission de syndic peut elle etre prise en compte pour la rétractation de l'achat d'un appartement lorsque les acheteurs sont a quelques jours de la signature de l'acte authentique chez le notaire ?[/citation]

non.
Ceci étant ce n'st pas votre problème au sens que c'est une affaire où vous ne pouvez pas agir.
Si elle a des repercussions sur la possibilté de votre acheteur de trouver les fonds necessaires, **juridiquement parlant elle n'a rien à voir avec votre propre vente**.
Si votre acheteur ne fait rien pour contraindre son acheteur à signer , **VOUS VOUS NE POURREZ PAS AGIR JURIDIQUEMENT DANS SON AFFAIRE**

Par **IMELDA**, le **06/04/2017** à **17:18**

merci pour la réponse . la situation a changé. les acheteurs devaient signer aujourd'hui l'acte authentique. Ils demandent un délai de réflexion est ce normal ?

Par **goofyto8**, le **06/04/2017** à **17:21**

[citation]Ils demandent un délai de réflexion est ce normal ?[/citation]

non, ce n'est pas normal .

Par **amajuris**, le **06/04/2017** à **18:23**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous n'avez pas répondu à ma question si le compromis comportait un condition suspensive relative à la vente de l'appartement des acquéreurs.
est-ce que les acquéreurs ont déposé un dépôt de garantie qui resterait acquis aux vendeurs en cas de refus de signer l'acte authentique en dehors des conditions figurant dans le compromis ?

Par **goofyto8**, le **06/04/2017** à **18:28**

[citation]Vous n'avez pas répondu à ma question si le compromis comportait un condition suspensive relative à la vente de l'appartement des acquéreurs[/citation]

Ce genre de condition suspensive est beaucoup trop désavantageuse pour le vendeur pour être stipulée dans un compromis.
Il supporte déjà la condition suspensive légale et obligatoire de non-obtention d'un prête pour les acheteurs sans qu'il soit utile de lui attacher d'autres "boulets" aux pieds.

Par **amajuris**, le **06/04/2017** à **19:03**

mais alors, les acquéreurs ne peuvent pas arguer d'un événement qui ne figure dans le compromis, pour refuser de signer.

Par **morobar**, le **06/04/2017** à **19:13**

Bonsoir,
Dans l'élaboration d'un compromis tout est possible sauf des stipulations contraires à l'ordre public et des conditions potestatives.
Lorsqu'on a un bien en vente depuis des années, on accepte beaucoup de choses.
Enfin la disposition relative à l'obtention de concours extérieurs n'a d'obligation qu'en cas d'achat à crédit, mais pas en cas d'achat comptant.

Par **IMELDA**, le **06/04/2017** à **19:36**

merci beaucoup a tous vraiment vous étes tous très sympas. j'attends des nouvelles de mon agent immobilier pour le fin mot de l'histoire.... lundi 10 se termine le délai de rétractation pour l'achat de notre appartement. j'ai bien peur que celui ci soit remis ala vente dès mardi prochain..... en tous ca vos messages m'ont été très utiles.

Par **Lag0**, le **07/04/2017** à **07:05**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Ce genre de condition suspensive est beaucoup trop désavantageuse pour le vendeur pour être stipulée dans un compromis. [/citation]
La condition suspensive de vente préalable est très courante !
Attention cependant, elle n'est légale que si l'acheteur est déjà trouvé au moment de la signature du compromis avec cette condition suspensive.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés