



Rétractation pour un achat immobilier et compensation financière

Par rrvf, le **02/02/2016** à **21:46**

Bonjour,

Le 21 septembre 2015, j'ai signé en qualité d'acquéreur un compromis de vente pour l'achat d'un bien immobilier, la date limite étant fixé au 21 décembre 2015.

Devant emprunter une somme équivalente au tiers du prix de vente, j'ai eu un accord de principe de ma banque sous dix jours mais, ayant souhaiter souscrire une assurance couvrant le crédit auprès d'un organisme extérieur à ma banque, les fonds n'ont pu être versées que le 23 décembre à la notaire. Cela ne posait aucun problème à la notaire, ni aux vendeurs(consorts/XXX) et rendez-vous a été fixé aux 30 décembre.

Le 29 décembre au soir, une clerc de notaire m'a informé que la signature devait être repoussée sine die prétextant qu'un document à fournir par les vendeurs manquait.

Le 06 janvier, cette même clerc de notaire me contacte et m'explique que la signature ne pourrait se faire avant le mois de février et m'explique que l'un des vendeurs possède une entreprise en liquidation judiciaire depuis 2013 et qu'il ne l'a pas précisé le jour de la signature du compromis. Dès lors, l'étude notariale n'a pas pu demander au liquidateur judiciaire de faire le nécessaire auprès du juge en charge du dossier afin d'obtenir l'autorisation de vente.

Or, le 24 janvier ma banque ayant déjà versé le montant du prêt que j'ai contracté a bien évidemment prélevé une première mensualité pour un bien que je ne possède toujours pas.

En relisant le compromis de vente, je vois :

Les parties attestent :

- qu'elles ne sont pas en cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions en droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés.

L'un des vendeurs a manifestement tenté de contourner la loi. J'ai contacté son liquidateur judiciaire qui m'a informé que la requête sollicitant l'autorisation a été déposée chez le juge et que celui-ci l'a signée. Il manque à ce jour l'ordonnance, à rendre par le greffe du tribunal de commerce à une date encore indéterminée.

Étant à bout de patience, je souhaiterais savoir si :

- Dans le cas où je décidais de ne plus acquérir ce bien, pourrais-je me rétracter et réclamer la somme de 10% du prix de vente à titre de clause pénale conformément aux articles 1152 et 1226 du code civil.

- Si je décidais d'acquérir ce bien, pourrais-je demander une compensation financière (rabais) car je suis un peu "coincé". En effet, ayant pris contact avec ma banque, si je décidais de me rétracter, je devrais bien évidemment lui rendre la somme empruntée que j'ai déjà commencé à rembourser et devrais payer des frais d'anticipation sachant que j'ai déjà payé 900 euros de frais de dossier.

Dans l'attente d'une réponse rapide.

Sentiments reconnaissants.