



Annulation compromis de vente d'un terrain

Par **Desthomas**, le **25/03/2011** à **18:37**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour un terrain .

Je desire annuler ce compromis car je pense avoir été "manipulé"

- Pas de signature du notaire
- Pas de lecture en totalité du compromis
- D'ailleurs erreure sur la superficie de la maison (1215 m2 a la place de 125 m2)- Car pas de lecture avant signature
- Pas de brouillon remis a l'avance
- Pas de plan joint de decoupage en 2 parcelles alors que je souhaitais faire une parcelle pour une maison.
- En plus le matin de la signature j'avais fait un infarctus (attesté par rapport medical)

1° Puis-je annuler cette vente ?

2° Procedure a suivre

3°Consequences (financieres-temps -etc)

Merci

Par **amajuris**, le **26/03/2011** à **10:43**

bjr,

pour annuler un compromis il faut que les 2 parties au contrat soient d'accord.

pourquoi avoir signé dans les conditions que vous exposez ?

en cas de désaccord il faut entamer une procédure judiciaire si votre vendeur n'est pas

d'accord pour l'annulation..
normalement vous aviez un délai de rétractation.
cdt

Par **vanceslas**, le **28/03/2011** à **19:42**

visiblement vous avez acheté une maison et non pas un terrain à bâtir. Erreur de surface habitable? il n'y a pas de notation de surface exacte pour l'ancien je pense qu'on vous a dit qu'il était possible de diviser mais l'avez-vous fait écrire dans le compromis comme condition suspensive? sous réserve d'un certificat d'urbanisme? Si tel n'est pas le cas et que votre délai de rétractation est passé, cela va être difficile d'annuler à moins que la vente soit sous condition d'obtention de prêt compte tenu de votre infarctus l'assurance vous refusera et vous aurez un refus de prêt

Par **fif64**, le **29/03/2011** à **11:32**

- Pas de signature du notaire

Normal, le compromis de vente est un acte sous signature privée, donc même si c'est le notaire qui vous le fait signer, ce n'est pas un acte authentique, le notaire n'est pas partie à l'acte, donc il ne signe pas.

- Pas de lecture en totalité du compromis

Il y'a une différence entre "pas de lecture en totalité" et "pas de lecture du tout". Si le notaire devait lire l'intégralité de l'acte, y'en aurait pour 4 heures. Un condensé de certains paragraphes, et une reformulation à la portée de clients non juristes, est très régulièrement effectué.

"- D'ailleurs erreur sur la superficie de la maison (1215 m2 au lieu de 125 m2)- Car pas de lecture avant signature"

C'est une erreur flagrante, une faute de frappe. Je ne vous conseille pas de baser votre argumentation là-dessus, vous ne serez pas pris au sérieux. La maison vous l'avez vue avant de l'acheter, donc vous saviez pertinemment qu'elle faisait 125m2 et non pas 1215m2.

- Pas de brouillon remis à l'avance

La remise du projet d'acte (encore moins du projet de compromis) n'est pas obligatoire, ni systématique.

- Pas de plan joint de découpage en 2 parcelles alors que je souhaitais faire une parcelle pour une maison.

Le "plan joint de découpage en deux parcelles" est un document d'arpentage établi par un géomètre expert. De plus, pour extraire un terrain à bâtir d'une parcelle construite, il faut déposer une déclaration préalable de division à la mairie, qui, sous un délai d'un mois, remet au vendeur un "certificat de non opposition", et aucun compromis ne peut être signé entre le dépôt de cette déclaration et l'obtention du certificat.

Le notaire (et le vendeur) étaient-ils bien au courant de ce souhait de découpage ? Et pourquoi ne pas avoir refusé de signer si cette découpe était absente du compromis ?

- *En plus le matin de la signature j'avais fait un infarctus (attesté par rapport medical)*

Le notaire (et le vendeur) ne sont pas censés être au courant de votre état médical. Si vous aviez voulu décaler la signature, il fallait le faire.

Bref, pour répondre à votre question, sur quoi basez-vous votre manipulation ? Vous payez un bien trop cher, vous vous en rendez compte trop tard. Ben c'est trop tard. Vous aviez 7 jours pour vous rétracter à compter de la réception du recommandé contenant la copie du compromis signé (ou à compter de la remise en main propre de cette copie par le notaire). Si vous souhaitez quand même vous dégager de votre compromis, il faut savoir si vous bénéficiez de condition suspensive (obtention de prêt notamment. Dans ce cas, à vous de vous débrouiller pour que votre banque vous refuse le prêt...mais attention à ce que l'attestation de complaisance ne soit pas flagrante, sinon...)

Sinon, vous faites un courrier à votre vendeur en disant que vous voulez rompre votre engagement. Soit vous tombez d'accord (il vous laisse partir en échange d'une somme d'argent) ; soit vous allez au tribunal qui accordera à votre vendeur des dommages et intérêts (qui seront proportionnels au préjudice subi par ce dernier).

Par **Desthomas**, le **30/03/2011** à **10:09**

Merci pour cette reponse bien argumentée

Mais juste une petite precision : je suis le vendeur !

Par contre si je comprends bien aucune signature ne pouvez m'etre demandée en l'absence de la declaration de division de mon terrain et le certificat de non opposition par la mairie ? Est-ce la un bon motif pour refuser cette vente ?

Ayant contacte hier le responsble urbanisme de la mairie il m'a dit que cette division en 2 parcelles n'etait pas envisageable car les lots sont trop petits , mais que 2 maisons jumelles pouvait etre accepté sur une seule parcelles !

Confirmez-vous et que puis-je faire pour annuler totalement cette vente car j'ai beaucoup de mal pour accepter ces 2 maisons.... meme si je reconnais avoir signé stupidement !

Salutations : GD