



Rupture compromis de vente terrain

Par **thierrydu06**, le 13/11/2018 à 20:12

Bonjour,

j'ai besoin d'un conseil du forum ,en effet j'ai signé un compromis de vente chez notaire pour l'achat d'un terrain dans un lotissement et suite à une futur mutation je ne désire plus acheter ce terrain.

Les conditions suspensives sont l'obtention du crédit mais la banque ne peut pas me fournir une attestation négative car le crédit passe.

Il y a une deuxième condition c'est l'obtention du permis de construire?

J'ai prévenu le lotisseur mais celui-ci veut conservé les pénalités de 10% qui sont mentionnées sur le compromis en cas de rétractation.

Le notaire doit le contacter pour un arrangement à l'amiable mais aucune nouvelle.

Que me conseillez vous dans un 1er temps à écrire dans le courrier?

Y a t'il un montant en % maximum pour les pénalités pour un terrain dans un lotissement.

Merci pour votre aide

Par **amajuris**, le 13/11/2018 à 20:37

bonjour,

si les conditions suspensives mentionnées dans votre compromis sont remplies, la vente est réputée parfaite puisque le vendeur et l'acquéreur sont d'accord sur la chose et le prix.

si l'acheteur ne veut plus acheter alors que les conditions suspensives sont remplies, "le vendeur pourra demander la réalisation de la vente, la résolution de la vente si la solvabilité de l'acquéreur n'est pas certaine, assortie de dommages et intérêts ou faire constater la caducité de la vente. La clause pénale aura vocation à s'appliquer. Tout dépend en définitive des termes des avant-contrats signés."

source:

<https://www.legavox.fr/blog/regine-vanitou-avocat-paris/acheteur-vendeur-faire-refus-signer-25204.htm>

c'est donc ce qui est prévu dans votre compromis, en cas de rétractation, qui doit être appliqué.

salutations

Par **thierrydu06**, le **13/11/2018** à **20:47**

Merci pour ces informations, mais que dois-je mentionner dans le courrier ?

Je n'ai plus besoin d'acheter ce terrain .

Quelles sont les démarches ?

Merci

Cdt

Par **amajuris**, le **13/11/2018** à **20:59**

si je comprends bien, vous refusez l'application du compromis que vous avez signé. dans cette situation, je ne vois pas d'argument qui pourrait contraindre le vendeur à ne pas appliquer le contrat qu'il a signé.

soit vous obtenez un arrangement amiable, soit la pénalité prévue au contrat s'applique.

Par **thierrydu06**, le **13/11/2018** à **21:10**

d'accord mais est-ce que je dois envoyer un courrier au notaire pour lui expliquer que je ne désire plus acheter ce terrain et souhaiterai un arrangement à l'amiable.

Cdt

Par **thierrydu06**, le **13/11/2018** à **22:01**

En complément à mon problème, je n'ai jamais reçu le compromis en LRAR et je n'ai donc pas

pu bénéficier des 7 jours de rétractation?

Pouvez vous me conseiller

Merci d'avance

Par **morobar**, le 14/11/2018 à 10:08

Bonjour,

Pas besoin de LR lorsque promesse ou compromis sont signés chez le notaire.

La remise en mains propres acte le début du délai de rétractation (10 jours)

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 12:19

Bonjour.

Une astuce !

Essayez de trouver un arrangement avec le vendeur pour repousser la signature de l'acte authentique jusqu'au jour où vous trouverez un acquéreur. C'est pas l'intérêt du vendeur d'aller au conflit surtout qu'il vous serait facile d'obtenir un refus de permis de construire.

Quand vous aurez trouvé l'acquéreur.

Le notaire établira une déclaration de command pour éviter de payer 2 fois les droits de mutation. Vous conviendrez avec le nouvel acquéreur du remboursement des frais de notaire.

Cordialement.

Par **thierrydu06**, le 14/11/2018 à 12:50

Bonjour,

merci pour vos retour,pour plus de précision:

j'ai signé le compromis chez le notaire sans le vendeur donc je ne suis pas repartie avec le compromis (pas de document de remise en main propre etc...)

Ensuite j'ai reçu un courrier standard du notaire me notifiant que j'avais signé un compromis de vente tel jour et le client tel jour sans délais de rétractation.

Aujourd'hui je ne souhaite plus acheter cause mutation,j'ai demandé au notaire ce que je dois faire et toujours pas de retour car il n'arrive pas à joindre le client?

Voila,en espérant avoir d'autres conseils complémentaire pour arrivé à réaliser mon courrier de rétractation.

Cordialement

Par **talcoat**, le 14/11/2018 à 21:34

Bonjour,

On parle d'envoi d'un courrier standard, s'agit-il d'une lettre simple?

Dans ce cas, puisque le compromis de vente n'a pas été remis en main propre et que la notification n'a pas été faite en lettre RAR: il faut donc considérer que le délai de rétractation n'a pas débuté (les conditions sont déterminées dans la promesse).

En conséquence, dans ces conditions la rétractation peut se faire sans motivation particulière et le remboursement devra intervenir sous 21 jours maximum, sans pénalités.

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 21:46

Avez vous réalisé une vente tournante ?

Il s'agit d'une pratique notariale très problématique qui engage logiquement la responsabilité de votre notaire.

Par **thierrydu06**, le 14/11/2018 à 22:15

Bonjour,

Merci pour vos réponses il s'agit en effet d'une lettre simple est ce que je dois envoyer un courrier au notaire lui notifiant ne plus vouloir acheter le terrain cause mutation?

Je ne sais pas si c'était une vente tournante ca c'est passer comme cela:

Samedi nous signons seuls le compromis chez le notaire.

Il conserve le document

Lundi il fait signer le vendeur.

Puis 1 semaine après on reçoit une lettre simple notifiant la signature du compromis, le délais pour le prêt immo et la date d'achat final sans parler de délais de rétractation

Qu'est ce que cela engendre une vente tournante?

Cdt

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 23:16

Bonsoir.

Une vente tournante est une vente avec acceptation non concomitante des parties.

Cette pratique semble être légale en France, bien qu'elle fasse par défaut de discussion, obstacle au principe du consentement des parties sur des questionnements qui auraient pu

intervenir dans la réunion de vente. C'est un peu comme si vous achetez par correspondance en dévouant toute confiance à votre notaire à vos risques. Cordialement.

Par **talcoat**, le **15/11/2018** à **18:27**

Bonjour @thierry,

Les commentaires de @delicatess n'apportent rien au règlement du problème.

Si la question est: pouvez-vous vous rétracter dans les conditions exposées...la réponse est OUI, et sans apporter de justification.

En effet, le formalisme de la notification n'ayant pas été effectuée correctement le délai de rétractation de 7 jours n'a pas commencé à courir.

Par **delicatess**, le **15/11/2018** à **19:29**

L'acquisition d'un terrain ne bénéficie pas d'un délai de rétractation sauf si le vendeur est un professionnel ou dans les lotissements soumis au permis d'aménager. Il faut déjà vérifier si vous rentrez dans les critères. Cordialement.

Par **talcoat**, le **16/11/2018** à **11:38**

Ce n'est que l'application de L 442-8 du code de l'urbanisme.

Par **delicatess**, le **16/11/2018** à **12:31**

Exact. Et pas de délai de rétractation pour l'acquisition d'un terrain en lotissement non précédé d'un permis d'aménagement !!! Le législateur n'a pas pris en compte les risques pour l'acquéreur...comme s'il achetait une boîte de légo.

Reste un recours à tenter contre le notaire pour défaut de conseil si celui-ci n'a pas indiqué l'absence de délai de rétractation. Bien à vous.

Par **talcoat**, le **16/11/2018** à **19:29**

Les divisions foncières échappant au dispositif (et soumises à DP) concernent des opérations sans travaux extérieurs - voiries ou réseaux, donc constituant aux yeux du législateur un risque limité pour l'acquéreur.

Par ailleurs, s'il est révélé qu'une erreur a été commise lors de la notification par le notaire,

c'est le vendeur qui sera lésé puisque l'acquéreur, lui, ne sera pas pénalisé car intégralement dédommagé.

Donc pas question de défaut de conseil.

Par **delicatess**, le **16/11/2018** à **20:52**

Ah bon et le notaire fautif pas sanctionné !!?