



Achat appartement

Par CaroleLE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil. Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le PROMETTANT s'il y a eu une somme versée par le BENEFCIAIRE à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au PROMETTANT de la récupérer en tout ou partie

Par Henriri

?

Par CaroleLE

Il semblerait que le début de mon message n'apparaisse pas !

Nous avons signé une promesse de vente et la date buttoir est fixée demain le 9 février. Nous sommes acquéreur sans prêt.

A ce jour nous n'avons pas de nouvelles du notaire malgré un mail envoyé au notaire.

Comment cela se passe-t-il ? Est-ce que nous devons envoyer une lettre en RAR ? Est-ce que la vente est annulée ? Est-ce que le promettant nous doit quelque chose si la vente est annulée, je ne trouve rien dans la promesse de vente. Nous avons nous versé une somme au notaire pour l'administratif et l'indemnité d'immobilisation.

Il est noté seulement cela :(la suite c'est ce qui est seulement apparu dans mon message initial ... "Dans le cas où toutes les conditions.... en toute ou partie").

Merci et désolée que le début ne soit pas apparue, du coup pas compréhensible.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Oui, vous devez formaliser votre demande de finaliser la vente par courrier RAR au notaire.

Vous avez le même notaire que les vendeurs ?

Par CaroleLE

Oui nous avons le même notaire que le vendeur, c'est son notaire.

Ensuite, Est-ce que la vente est annulée ou bien est-elle juste décalée ? si elle est annulée, est-ce que le promettant nous doit quelque chose, je ne trouve rien dans la promesse de vente. Nous avons nous versé une somme au notaire pour l'administratif et l'indemnité d'immobilisation.

Merci beaucoup pour votre réponse, car lors de l'achat de notre maison il y a 15 ans cela ne nous est pas arrivé et heureusement donc on ne sait pas trop comment cela fonctionne et depuis nous n'avons plus de notaire car nous avons changé de région.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le notaire ne répond pas, c'est vraisemblablement qu'il y a une difficulté avec le vendeur.

Etes-vous sûr qu'il n'y a aucune condition suspensive dont l'accomplissement serait à la charge du vendeur ?

Avez-vous tenté de vous renseigner par téléphone auprès du notaire ?

La promesse de vente vaut vente. Quand les conditions suspensives sont accomplies, la vente ne peut être annulée unilatéralement par l'une ou l'autre des parties. Mais il pourrait y avoir un vice dans la promesse qui la rendrait nulle. Exemple de vice possible : le vendeur est marié et son conjoint n'a pas consenti à la vente du domicile conjugal. S'il n'y a pas de vice, vous êtes en droit d'obtenir en justice une exécution forcée de la vente.

Il faudrait adresser deux mises en demeure, par courrier recommandé avec avis de réception, l'une au notaire pour qu'il vous donne des explications, mais surtout l'autre au vendeur à qui vous laisserez un cours délai, une quinzaine de jours, afin qu'il se débrouille pour que l'acte authentique soit signé. Passé ce délai sans réponse satisfaisante de sa part, vous aurez le choix, soit de renoncer à la vente mais en exigeant la pénalité de 5 000 ? prévue, soit d'engager une procédure judiciaire en vue de forcer la vente.

Par CaroleLE

Et si le notaire annonce du coup un délai qui ne nous convient pas pour la signature et que l'on décidait d'annuler la vente, nous perdrons l'indemnité d'immobilisation j'imagine ?

Par Nihilscio

Si vous avez laissé au vendeur un délai raisonnable, quinze jours me semblent raisonnables, la date butoir étant dépassée par la faute du vendeur, vous ne serez plus tenu par la promesse de vente et vous serez en droit de ne pas poursuivre votre achat. Mais il y aura eu faute du vendeur qui n'aura pas satisfait à ses obligations et vous aurez le droit non seulement de récupérer votre dépôt de garantie mais encore d'obtenir du vendeur une indemnité de 5 000 ?.

Par CaroleLE

Merci infiniment pour votre réponse.

Je vais faire les courriers dès demain. Bonne soirée