



Dossier vendeur incomplet, vente suspendue

Par transaction

Bonjour,

Début mai, j'ai signé un compromis de vente pour acheter comptant une maison.

Le vendeur est le premier propriétaire du bien qu'il a donc acheté neuf (achat, a priori en 2011 et livraison en 2013).

la date de signature de l'acte authentique était prévue le 20 août (date apparaissant dans le compromis).

Cette date a été annulée car le dossier du vendeur est incomplet. Il semblerait qu'il manque des documents concernant la construction.

Aucune nouvelle date n'est prévue. Mon notaire n'en sait pas plus. Nous sommes au point mort et la période n'aide pas.

Rien à l'horizon. A priori une signature au mois d'août est peu probable, dixit ma notaire. Que faire ? Pour un paiement

comptant, je risque de passer un délai de 3 mois entre la signature du compromis et celle de l'acte authentique. N'est-ce pas un peu long ?

Merci de vos conseils.

Par ESP

Bienvenue et bonjour

Vous n'êtes pas en cause, vous ne risquez pas l'annulation du compromis.

Si le vendeur n'a pas fourni la totalité des documents nécessaires, la date de réitération peut être reportée. En effet, l'article 1612 du Code civil stipule que "La vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé". Cela signifie que la vente est considérée comme conclue dès lors que l'accord sur la chose et le prix est établi, mais la livraison de la chose (ici, le transfert de propriété) ne peut avoir lieu que lorsque toutes les conditions sont remplies, y compris la fourniture de tous les documents nécessaires.

Par transaction

Bonjour et merci pour votre réponse.

Ma difficulté vient du fait que je compte faire un investissement locatif. Et, du fait de ce retard, je suis bloqué et mon investissement locatif se trouve grevé d'autant.

Que pourrais-je faire ? Au-delà d'alerter mon notaire, ai-je des recours ?

Je vous remercie encore.

Par Isadore

Bonjour,

Si le vendeur ne fait pas preuve de bonne volonté, il est toujours possible de menacer de demander des dommages et intérêts. Un courrier d'avocat bien tourné avec quelques références juridiques peut s'avérer efficace.

Tout recours judiciaire sera forcément long, peut-être vaut-il mieux envisager une annulation à l'amiable si ça traîne trop. Si vous allez au tribunal, vous aurez sans doute gain de cause, mais au bout de plusieurs années.

Le vendeur est-il joignable ? Ce retard peut-il être justifié par un problème personnel (maladie, décès d'un proche) ?

Par transaction

Vos deux avis sont éclairants et pertinents.

Il me faut les réfléchir.

Merci encore et bonne soirée à vous deux :)