



## Frais annulation place de parking

-----  
Par DGM

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je suis un peu perdu concernant ma situation.

J'ai effectué une offre d'achat par mail à un vendeur pour 2 places de parkings, le 22 octobre dernier.

Celle-ci a été acceptée par le vendeur, qui a ensuite transmis mes coordonnées à son notaire.

Ne pouvant pas acheter cash ces places, je suis donc passé par un courtier pour obtenir mon crédit.

Pas mal de temps s'est déroulé le temps que je reçoive un retour de mon courtier, j'ai eu une réponse le 18 décembre dernier, et entre temps des choses ont bougé du côté perso.

De ce fait j'ai pris la décision d'annuler mon offre d'achat le 20 décembre, en envoyant un mail au vendeur avec son notaire en copie.

J'ai reçu dans la journée un retour du notaire, comme quoi je leur dois des frais d'honoraire de 550? dont 50? de frais de débours.

Je ne sais pas si je suis bien clair dans mes explications mais je ne sais pas pourquoi je payer des frais alors que je n'ai rien signé du côté du notaire mise à part un questionnaire.

Merci de vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, il faut vous désister de cette vente par courrier RAR. Un mail est insuffisant.

Le notaire a travaillé pour vous et a préparé un projet d'acte, il a interrogé les organismes, etc.

Vous lui devez bien ses honoraires, mais il doit les justifier par un décompte détaillé (pas juste un mail non plus)

-----  
Par DGM

Merci pour votre message.

Je dois envoyer un courrier au notaire ou au vendeur ?

La chose que j'ai un peu de mal à saisir c'est qu'un mail suffit pour faire une offre d'achat valide mais pas pour l'annuler ?

J'ai reçu en pièce jointe du mail du notaire une convention d'honoraires à signer avec le montant à payer, mais est-ce suffisant ?

Excusez-moi de mon inexpérience, cela devait être mon 1<sup>er</sup> achat immobilier, je suis débutant et j'ai l'impression que l'on m'a omis certains détails lors des premiers échanges téléphoniques avec le vendeur...

-----  
Par yapasdequoi

Le souci c'est qu'on n'achète pas un bien immobilier comme une chemise en cliquant sur internet.

Répondez au notaire que vous ne donnez pas suite, et vous verrez s'il réagit.

Mais un courrier RAR AU VENDEUR est conseillé pour éviter qu'il force la vente.

Vous ne pouvez pas d'un côté dire que le mail vous engage puis dire qu'il ne vous engage plus !

Quand on passe par agence, l'avant contrat est souvent signé en agence, ce qui diminue les frais "visibles" mais pas la commission de l'agence (!).

Si vous débutez, faites vous assister par votre propre notaire avant de vous lancer.

-----  
Par UnNotairedelOuest

Cher DGM,

Vous ne devez rien au Notaire que vous n'avez jamais sollicité jusqu'à présent.  
Si quelqu'un doit quelque chose au Notaire c'est votre vendeur.

Si j'ai bien compris votre situation, vous n'avez rien signé du tout donc vous n'avez à aucun moment accepté un devis d'honoraires. Dont acte. C'était au notaire et à votre vendeur d'être plus diligent et vous proposer une signature d'avant contrat plus rapide.

Joyeux Noël

-----  
Par UnNotairedelOuest

Cher DGM

Comme vous le dit très justement YaPasdeQuoi, à l'avenir, contactez un notaire pour vous assister !

-----  
Par DGM

Merci pour vos réponses.

Effectivement, je me ferai assister dans l'avenir.

Pour l'offre d'achat, c'est le vendeur qui m'avait dit de lui faire par mail, c'est un vendeur de biens, cela change-t-il quelque chose ?

Une fois qu'il a accepté mon offre par mail, j'ai reçu un mail de la part de son notaire pour me faire remplir le questionnaire CNS, que j'ai rempli et signé. C'est la seule chose que j'ai signée.

Depuis mon dernier mail pour annuler la vente, quand j'ai eu la réponse de son notaire me disant que je devais payer leurs frais, j'ai appelé directement son notaire pour savoir pourquoi je devais payer.

Apparemment ils auraient commencé à monter un dossier pour la vente, alors que je n'étais pas au courant et c'est pour cela que je devais payer et que même le vendeur pouvait me demander des frais de dédommagement...

Donc pour vous, je n'ai aucunement l'obligation de ces frais que le notaire me demande ?

Que dois-je répondre au mail du notaire ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne pensiez pas devoir payer de frais ? Ou vous n'aviez pas l'intention d'acheter ? Votre mail d'offres avait quand même l'air de manifester votre volonté d'acheter !

Sachez que dans une vente immobilière, les frais sont à la charge de l'acquéreur.

Vous devriez cesser les mails et envoyer un recommandé au vendeur pour exprimer formellement votre désistement.

Attention, un marchand de bien a des ressources juridiques que vous n'avez sans doute pas.

Par rapport au notaire, vous avez rempli le questionnaire CSN (pas CNS) et il a quand même commencé à préparer le dossier sur la base de votre offre d'achat et de ce questionnaire ! Vous ne pouvez pas penser que le mail vous engage uniquement quand ça vous arrange ...

Négociez un dédommagement pour éviter de vous faire harceler sans fin.

-----  
Par DGM

Oui je voulais l'acheter mais les offres de crédit proposées par les banques ne me convenaient pas, elles me proposaient un crédit sur 10 ans alors que je souhaitais sur 15 ans, les mensualités ne sont pas les mêmes voilà tout. Je sais que j'aurais dû payer des frais lors de la vente, bien entendu, mais là il n'y a rien eu. C'est pour cela que je sollicite votre aide pour y voir plus clair.

-----  
Par yapasdequoi

C'est discutable.

Tant que vous n'avez pas signé d'avant-contrat, il n'y a pas de frais, ni d'engagement.  
sauf que ... vous prétendez que le mail vous engage, et de ce fait vous devriez payer les frais encourus par la préparation de l'avant contrat.

En général dans l'offre il est prudent d'y mettre :  
1/ une date limite de validité  
2/ des conditions suspensives (taux du crédit par exemple)

Dans votre situation, vous pourriez aller jusqu'à signer le compromis, puis vous aurez 10 jours pour vous rétracter SANS FRAIS.

Article L271-1

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Donc vous rappelez cet article du code de la construction et vous refusez de payer quoi que ce soit.

(par courrier RAR uniquement)

-----

Par DGM

Oui malheureusement je n'avez pas mis ces 2 éléments dans mon offre...

L'article de loi mentionne un bien à usage d'habitation, est-ce valable pour des places de parking ?

-----

Par UnNotairedelOuest

Cher DGM

Je me répète.

Le redevable de frais éventuellement avancés par le notaire est le vendeur c'est à dire le mandant du notaire.

Pas vous !

Avant de demander des pièces il aurait du vous demander une provision pour frais.

S'il souhaite se retourner contre quelqu'un il peut le faire contre le vendeur uniquement.

Dont acte !

-----

Par yapasdequoi

Ce sont des places de parking résidentielles ? Ou bien un parking commercial ?

Si résidentiel, c'est à usage d'habitation (= annexe de logements)

-----

Par DGM

UnNotairedelOuest

D'accord très bien, auriez-vous éventuellement un article de loi sur lequel m'appuyer ?

yapasdequoi

Ce sont des places de parking dans une résidence

-----

Par yapasdequoi

L'article que j'ai indiqué doit suffire pour vous désister. Mais faites le par courrier RAR.

-----  
Par DGM

D'accord merci

Je viens de faire dans un 1er temps un courrier RAR au vendeur pour l'annulation de l'achat des places, vu que je n'ai pas eu de réponse de sa part depuis mon mail.