



Immobilier : casser un compromis de vente

Par Visiteur

Bonjour

Nous avons signé un compromis de vente dont le délai et les clauses suspensives de rétractation sont passées. Néanmoins, le notaire des vendeurs, ayant rédigé ce compromis, nous demande de signer un avenant pour réparer une erreur de rédaction sur le prix des meubles. Dans l'acte erroné, la liste des meubles indique une somme qui est 1000 euros supérieure à celle utilisée pour calculer le prix du bien immobilier à la page suivante. L'avenant se propose donc de minorer la valeur du bien mobilier, sans changer le prix de vente total. Il s'agit donc d'une modification "en notre faveur" puisque le calcul des frais de mutation se fera sur 1000 euros de moins.

Le notaire nous propose ainsi de passer à son étude signer cet avenant, et nous enverra par lettre AR le nouveau projet signé par toutes les parties. Nous avons une copie de cet avenant qui notifie simplement les changement pré-cités, et termine par la phrase: "LE RESTE DU COMPROMIS RESTANT SANS CHANGEMENT"

Pour des raisons diverses et extérieures à cette erreur, nous souhaitons casser le compromis. Aussi, nous voudrions savoir si cette modification substantielle ouvre à nouveau un droit de rétractation de 7 jours sur l'ensemble du compromis ?

Si oui, nous imaginons qu'il faut signer l'avenant et se rétracter ensuite...?

Si non, quels sont les risques de se voir attaquer en justice au delà des 5% du dépôt de garantie (dommages et intérêts ou vente forcée) ?

Nous avons besoin d'une réponse le plus rapidement possible.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le notaire nous propose ainsi de passer à son étude signer cet avenant, et nous enverra par lettre AR le nouveau projet signé par toutes les parties. Nous avons une copie de cet avenant qui notifie simplement les changement pré-cités, et termine par la phrase: "LE RESTE DU COMPROMIS RESTANT SANS CHANGEMENT"

Pour des raisons diverses et extérieures à cette erreur, nous souhaitons casser le compromis. Aussi, nous voudrions savoir si cette modification substantielle ouvre à nouveau un droit de rétractation de 7 jours sur l'ensemble du compromis ?

Si oui, nous imaginons qu'il faut signer l'avenant et se rétracter ensuite...?

On ne peut pas vraiment parler d'une modification substantielle puisqu'un changement de 1000 euros sur l'acquisition d'un bien immobilier reste une goutte d'eau, mais cela n'a pas d'incidence sur le reste.

Un avenant est une modification par ajout ou suppression d'un contrat initial: Ce dernier demeure, l'avenant n'est qu'une modification. Le délai de rétractation ne repart donc pas à zéro: Il n'est donc pas possible de casser le compromis sans perdre de plumes ici.

Si non, quels sont les risques de se voir attaquer en justice au delà des 5% du dépôt de garantie (dommages et intérêts ou vente forcée) ?

Comment savoir? Je ne connais guère le vendeur, et tout dépend donc des circonstances: Le vendeur est-il un procédurier? Va t-il avoir du mal à trouver un autre acquéreur? Si non, alors il est probable que votre perte se limite au dépôt de garantie. Si oui, alors, une action en vente forcée est très probable.

Cela étant, j'avoue ne pas en avoir vu beaucoup "dans ce sens là". Autant, il est fréquent que des acquéreurs qui ont eu un coup de c?ur forcent une vente, autant pour le vendeur, j'ai pas vu beaucoup..

Très cordialement.