



Indemnité promesse de vente

Par ph82

Bonjour,
En cas de renoncement d'acquisition d'un bien immobilier, la récupération par le vendeur de de la somme versée par l'acheteur lors de la promesse de vente est elle une 'option'? L'agent immobilier me conseille d'y renoncer car dans le cas ou les ex-acheteurs s'opposent au versement, il faudra alors engager une procédure en justice qui prendra des mois qui bloquera de fait la remise en vente du bien et de plus sans certitude d'aboutir..
D'avance merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'agent immobilier vous parle dans SON intérêt (de vendre au plus vite....)
Vous pouvez renoncer à l'indemnité due ou pas. C'est VOTRE choix.
Mais vous pouvez aussi exiger le paiement de cette indemnité, et ceci ne bloque en rien la remise en vente du bien.

Posez vos questions à VOTRE notaire, il aura un avis moins partial que l'agent immobilier;

Par Nihilscio

Bonjour,

La vente est parfaite dès la signature de la promesse de vente par les deux parties. Dès que les conditions suspensives sont accomplies, le vendeur est en droit d'obtenir une exécution forcée de la vente et, si l'acheteur se désiste sans motif légitime, les conditions suspensives sont réputées accomplies.

Le vendeur préfère toutefois généralement ne pas insister et se contenter de la pénalité prévue dans la condition suspensive qui ne correspond pas nécessairement au dépôt de garantie.

Si l'acheteur vous a notifié sans ambiguïté son désistement, vous êtes parfaitement en droit d'en prendre acte et de renoncer à poursuivre la vente. L'acheteur ne peut simultanément refuser d'acheter et prétendre à un droit sur la chose vendue. Simple logique. Cela ne vous empêche pas d'exiger l'application de la clause pénale ou, s'il n'y en a pas, de prétendre à des dommages et intérêts et, pour garantir votre droit à dédommagement, vous opposer à la restitution du dépôt de garantie. Ce que vous conseille l'agent immobilier est erroné. Rien ne s'oppose à ce que vous remettiez le bien en vente.

En pratique, pour être parfaitement sûr de la position de l'acheteur, il est prudent de lui faire savoir par lettre recommandée avec avis de réception que vous prenez acte de son désistement, de lui rappeler que vous avez droit à indemnisation et que vous lui laissez huit jours pour revenir sur son désistement à défaut de quoi vous remettrez le bien en vente tout en conservant maintenu sous séquestre le montant de l'indemnité prévu dans la clause pénale.

Par ph82

Merci pour vos réponses.. notre idée n'est certes pas de forcer la vente, mais au moins d'obtenir la valeur de l'acompte (hors frais déjà versés au notaire)de ce que nous avons compris comme étant le dédommagement normal et prévu en cas de désistement après le délai des 10 jours de réflexion. et aussi sans avoir besoin de re-négocier après coup avec ces personnes indélicates

Par Nihilscio

Pour commencer, relisez le compromis de vente. Une clause pénale y est-elle inscrite ?

Par ph82

non je ne vois pas cela... tout ce que je trouve est ceci, mais je ne saisis pas tout:

La somme de cinq mille euros (5000 ?), est déposée ce jour à titre d'acompte entre les mains de l'AGENCE, choisie pour séquestre par les PARTIES, en un chèque portant le n° xxxxx tiré sur La Banque xxxx qui sera déposé sur le compte spécial prévu par la loi du 2 janvier 1970 portant le n° xxxxx tenu par Société Générale . Un reçu officiel sera remis à l'ACQUEREUR.

Il s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE s'ils sont à la charge de l'acquéreur, sauf en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention. Si le chèque remis ce jour à l'AGENCE se révélait être insuffisamment provisionné, les présentes seront, si bon semble au VENDEUR, résolues de plein droit sans qu'il soit nécessaire de mettre en demeure l'ACQUEREUR. Les Parties retrouveront alors leur liberté de contracter, le VENDEUR conservant toutefois la possibilité d'agir à l'encontre de l'ACQUEREUR en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi. Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes. En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante. En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux Parties ou d'une décision de justice devenue définitive.

Par yapasdequoi

Vous avez choisi que l'agence détienne le séquestre.

C'est assez imprudent car vous n'êtes plus maître de ce qu'il en adviendra. C'est donc l'agent immobilier qui dicte sa loi. Dommage.

Par Nihilscio

Il y a probablement dans le compromis une clause prévoyant une pénalité en cas de manquement de l'une ou l'autre des parties. Son montant peut atteindre 10 % du prix de vente.

Les fonds placés sous séquestre, s'ils ne sont pas employés pour payer le prix de vente, sont restitués à l'acquéreur sur autorisation donnée par le vendeur ou versés au vendeur sur demande de l'acquéreur. Le séquestre exécute les instructions que lui donnent les parties. Il ne décide de rien. Les sommes déposées ne lui appartiennent pas.

En cas de litige entre le vendeur et l'acquéreur, le déblocage des fonds est ordonné par le tribunal.

Par yapasdequoi

Le séquestre exécute les instructions que lui donnent les parties. Il ne décide de rien.

çà c'est la théorie... sur un "malentendu" tout est possible y compris un remboursement prématuré (oops !)

Par Nihilscio

çà c'est la théorie... sur un "malentendu" tout est possible y compris un remboursement prématuré (oops !)

On peut en dire autant des avocats, des notaires ou des huissiers.

Ils sont personnellement responsables des fonds qu'ils conservent. Une erreur peut leur coûter cher. Ils font attention. Le client, lui, est protégé par l'assurance en responsabilité civile et la garantie financière de l'agent immobilier mais trop de sinistres entraînent le retrait de l'assurance ou de la garantie financière et donc l'interdiction d'exercer. Les agents immobiliers évitent de virer 10 000 ? ou 20 000 ? par inadvertance.