



Je ne souhaite plus vendre mais j'ai signé un compromis

Par medj

Bonjour,

J'ai signé à la hâte un compromis de vente pour ma maison le 21/12/21 à un prix bien inférieur au marché aveuglé par ma dépression et ma confusion.

La conséquence est que je ne trouve pas de bien pour me reloger et je suis dans un état de stress insupportable. J'ajoute que je suis dans une grande confusion et souffre de troubles anxiodépressif depuis Juin dernier, mon médecin traitant reconnaît cet état et m'a fait un certificat le 01/02/22 disant que je ne suis pas dans un état qui me permet de gérer les actes de la vie courante et professionnelle depuis le 26/06/21, j'ai également été voir un psychiatre le 10/02/22 qui fait un constat similaire.

Je me demande si je ne pourrais pas faire reconnaître l'insanité d'esprit afin d'annuler la vente (il y a des exemples d'annulation pour cette raison mais je n'ai pas trouvé un exemple qui se rapproche de mon cas), combien de temps prendrais une telle procédure ?

Ai-je une chance de m'en sortir par ce biais-la?

En expliquant à l'acquéreur la situation pourrions nous peut-être trouver un accord pour éviter de passer par une procédure que j'imagine il ne souhaite pas non plus.

Dans cette hypothèse je voudrais bien le dédommager mais je ne pourrais pas à hauteur des 10 pour cent de la clause pénale car je n'en ai pas les moyens, s'il accepte serait-ce possible légalement?

Devrais-je payer les frais de mutation en plus dans ce cas?

La date maximum d'obtention du prêt dans la clause suspensive de crédit au profit exclusif du vendeur est fixé au 20 février (je joins plus bas la clause indiquée dans le compromis), si il n'a pas de réponse à cette date pour un accord ou un refus, je comprend que je peux le mettre en demeure de répondre sous huit jours et faute de réponse de sa part le compromis serait caduc mais ensuite il est noté qu'en cas de non réalisation d'une clause suspensive le compromis ne serait pas anéanti et il devra m'informer de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais, ce qui me semble contradictoire.

Je crois comprendre également qu'il peut me dire qu'il achète sans crédit s'il renonce à la clause ?

J'ajoute que la date maximum de réitération de l'acte authentique est non extinctive et elle est fixé au 15 juillet.

Nous sommes passé par le notaire de l'acheteur et il n'y a pas d'agence dans la transaction.

Je vous joins ci-dessous les modalités de la clause suspensive d'obtention du crédit, je vous remercie par avance de m'éclairer si vous comprenez la globalité car pour moi ce n'est pas très clair et je n'arrive pas à comprendre si je peux me désengager du compromis par ce biais là.

la clause suspensive d'obtention de prêt est noté ainsi:

Cet avant contrat est soumis à la condition suspensive stipulé au profit de l'acquéreur, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaire qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix répondant aux caractéristiques suivantes (...)

Réalisation de la condition suspensive :

Pour l'application de cette condition ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, accompagnés de l'agrément à l'assurance décès invalidité incapacité auront été émises.

L'acquéreur devra en justifier au vendeur à première demande de celui-ci. En outre il s'oblige à adresser au notaire une copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L 313-41 du code de la consommation intervenir au plus tard le 20 février 2022.

Faute par l'acquéreur d'avoir obtenu un accord de prêt écrit, ou en cas de 2 refus de prêt justifiés, les présentes seront considérées comme caduque.

En cas d'absence de justificatif dans le délai imparti les présentes seront considérés comme caduques une semaine

après la réception par l'acquéreur d'une mise en demeure adressés par lettre recommandée par le vendeur d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts (...)

Sort de l'avant contrat en cas de non réalisation des conditions suspensives:

Le notaire rédacteur rappelle l'article 1304-4 du code civil : "une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accompli ou n'a pas defailli"

Toutefois les parties conviennent qu'en cas de non réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de l'acquéreur, ce dernier pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'acquéreur devra informer le vendeur de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation a une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

Merci pour vos réponses dans cette situation extrêmement difficile.

Merci d'avance pour vos réponses

Par ESP

Bonjour

Vous vous considérez donc comme personne vulnérable ?

Avec l'aide du certificat du médecin et d'un courrier expliquant votre état, vous pouvez demander à être mis sous sauvegarde de justice, au moins provisoirement.

Vous pouvez aussi prendre les conseils d'un avocat.

LISEZ CECI:

[url=https://www.adultes-vulnerables.fr/fiche-reglementation-tutelle/la-demande-de-mise-sous-protection/le-depot-de-la-demande-de-mise-sous]https://www.adultes-vulnerables.fr/fiche-reglementation-tutelle/la-demande-de-mise-sous-protecti
on/le-depot-de-la-demande-de-mise-sous[/url]

Par medj

Merci pour votre réponse, en ce qui concerne la clause suspensive avez vous une idée ?

Par vivi2501

A propos de l'annulation du compromis de vente,

Le vendeur ne bénéficie pas du droit de rétractation. Une fois le compromis signé, il est engagé à l'égard de l'acheteur et ne peut pas revenir sur sa décision. Il peut, en revanche, envisager une résiliation amiable ou judiciaire. Si les deux parties tombent d'accord pour annuler le compromis, il est tout à fait possible de le résilier.

A propos de la mise sous sauvegarde de justice :

La sauvegarde de justice est une mesure de protection de courte durée. Elle permet à un majeur d'être représenté pour accomplir certains actes de la vie courante. Cette mesure peut éviter de prononcer une tutelle ou une curatelle, plus contraignante. Le majeur conserve l'exercice de ses droits, sauf exception. cf "sauvegarde de justice" sur le site du service public. Attention le médecin peut juger que la mise sous sauvegarde de justice soit insuffisante et peut opter plus pour une mise sous curatelle. Faites des recherches sur internet pour bien vous informer sur ces mesures judiciaires