



Résiliation d'un contrat de réservation Imnp

Par Visiteur

Bonjour

En mai 2007, j'ai souscrit auprès d'un gestionnaire immobilié un contrat préliminaire de réservation pour l'achat d'un LMNP avec versement d'un dépôt de garantit.

Dans ce contrat, est stipulé

- une date prévisionnelle de livraison en décembre 2009
- Réalisation de la présente convention au plus tard le 11/10/2007

Durant cette période de Mai 2007 à Octobre 2008,

- j'ai reçu un courrier de réside etude, précisant que la date de livraison du bien était repoussée au T4 2010
- un coup de téléphone en oct 2008 me demandant de prendre rendez vous avec le notaire d'ici début novembre (je n'ai pas encore reçu de convocation à ce sujet)

La dessus, les taux ayant fortement grimpé ces derniers mois, l'emprunt contracté et signé en oct 2008 auprès du Crédit Immobilier de France, fait apparaitre un taux d'endettement de pres de 38 % (ce pourcentage ne tient pas compte des loyers générés par la location de ce LMNP) sur 25 ans

Question

Aujourd'hui, je veux casser ce contrat préliminaire et récupérer mon dépôt de garantit

Quels arguments puis je faire valoir aupres du notaire ou du gestionnaire immobilier, pour casser ce contrat et récupérer le dépôt de garantit?

- taux d'endettement?
- retard de livraison
- non signature d'un acte authentique avec le notaire avant la date du 11/10/2207

Merci

Par Visiteur

Bonjour.

A mon humble avis, les arguments à faire valoir réside surtout dans le non respect des délais de livraison ainsi que la non réalisation de la vente dans les délais.

Le contrat de vente est un contrat librement négociable. Aussi, il est primordial, pour connaitre vos chances de succès de connaitre précisément les clauses résolutoires de votre contrat.

Qu'y a t'il dessus?

La clause indiquant que le contrat de vente devra être réalisé aveant le 11/10/2007 fait elle allusion au fait qu'il s'agit d'une clause résolutoire?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Concernant les clauses résolutoires, il est fait référence aux articles suivants

Article L 261 - 15. Les fonds déposés en garantie sont restitués dans le délais de 3 mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article 17 de la Loi n°79-596 du 13 juillet 1979 n'est

pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaires

==> je me demande si un retard de livraison de 1 an ne peut pas être considéré comme une "différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaires"?

Article R 261-30. Le Reservant (Relais SPA Roissy) doit notifier au Reservataire (moi)le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de cet acte

==> Cette date était positionnée au plus tard au 11/10/2007 et je n'ai jamais reçu de notification de la part du Réservant

Je cite également la clause intitulée "Realisation de la présente convention (en faisant référence à ce contrat préliminaire de réservation LMNP)

Si la vente se réalise, elle devra être constatée par un acte authentique à recevoir par l'Office Notarial "J. Castet, D. Marron et X. Roche", notaire à Grenoble, dans les 30 jours de la notification au bénéficiaire du projet d'acte de vente, du règlement de la copropriété et de l'état de decriptif de la division , et au plus tard le 11/10/2007

==> J'ai bien en ma possession

- un bail commercial (que j'ai signé le 11/05/2007)précisant notamment le montant du loyer attendu
- un descriptif sommaire du LMNP précisant qqes caractéristiques de maçonnerie de la construction + le mobilier du LMNP

Par contre, je n'ai tj pas signé d'acte de vente ni aujourd'hui , ni "au plus tard le 11/10/2007"

Merci pour votre analyse

Par Visiteur

Bonjour.

votre situation présente en effets des points qui plaident beaucoup en votre faveur.

Je pense que vous pourriez demander la résolution du contrat sur le fondement de l'article 1184 du Code civil. Je vous conseille vivement de prendre un avocat pour cette procédure, plus précisément un avocat spécialisé en Droit des contrats.

Bien cordialement.