



Publication annonce immobilière si déjà engagée dans une vente?

Par Kinesia

Bonjour,

Je vends mon local professionnel et j'ai signé une promesse de vente le 31 juillet avec un acheteur qui devait avoir les fonds très rapidement (transfert via un compte de cryptomonnaies). Or il n'a pas récupéré ses fonds puisque ce compte de crypto était en fait une arnaque...Il va tenter un prêt bancaire classique mais les chances d'obtention sont plus qu'improbables puisque la somme est importante et l'emprunteur est âgé. La signature définitive est prévue le 31 octobre avec un date maximale prévue au contrat au 14 novembre.

Ma question est donc la suivante: je dois vendre rapidement; est ce que je peux légalement republier une annonce sans pour autant renoncer aux indemnités perçues en cas d'échec de la vente (il n'a prévu aucune clause suspensive concernant un prêt bancaire)? Je préciserai bien sûr que je ne peux pas signer de nouvelle promesse de vente avant le 14 novembre. Merci

Par CLipper

Bonjour Kinesia,

L'acte est une promesse de vente ou un compromis de vente ?
En clair, vous êtes vous engagez jusqu'au 14 novembre à vendre à cet acquéreur ?

Par Kinesia

C'est une promesse de vente signée chez le notaire. Sur l'acte notarié il est dit que nous sommes mutuellement engagés jusqu'au 14 novembre. Le RV était fixé au 31 octobre (mais reportable jusqu'au 14/11) car les fonds étaient censés être libérés assez vite.

Par CLipper

Donc vous vous êtes engagé à vendre à cette personne jusqu'au 14 novembre .
Et je pense que d'ici là vous ne pouvez pas "chercher" à vendre à une autre.

Si vous trouvez un autre acquéreur (sans chercher !),
Vous ne pourrez pas lui vendre avant le 14/11
sans avoir à verser à celui de la promesse le montant de la garantie fixée dans la promesse..
Ce n'est que mon avis personnel

Par Kinesia

Je précise que je reste engagée avec lui jusqu'au 14 novembre. En aucun cas je ne proposerai une vente avant; il s'agit juste de gagner du temps au cas où la vente n'aboutisse pas...

Si c'était possible d'avoir une réponse juridique officielle à cette question ce serait super

Par yapasdequoi

Bonjour Kinesia
Vu le brouillard qui règne sur ce forum depuis quelques temps, interrogez plutôt votre notaire...

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour savoir ce qu'on a le droit de faire et ce qu'il est interdit de faire, il faut parfois se plonger dans des textes pour y trouver des règles de droit qui ne s'inventent pas. Mais parfois le seul gros bon sens peut suffire.

Vous avez très bien exposé la situation et ce qui s'ensuit juridiquement.

En résumé vous êtes engagé à vendre un immeuble et l'acheteur s'est engagé à acheter et payer son achat au plus tard le 14 novembre mais lui et vous savez qu'il a peu de chance de pouvoir finaliser l'achat.

Vous ne pouvez pas vendre cet immeuble à une autre personne tant que vous restez engagé avec la première, mais vous pouvez le vendre dès que vous n'êtes plus engagé.

Rien ne vous interdit de chercher un autre acheteur à qui vous aurez d'emblée annoncé la situation. Ce qu'il est interdit de faire est de mentir et, notamment, de faire de la publicité mensongère. Dans le cas présent vous pouvez publier une annonce en précisant : « sous conditions suspensives à lever au plus tard le ... »

Si vous trouvez un deuxième acheteur très vite, vous êtes parfaitement en droit de conclure avec lui un contrat sous la condition suspensive que la première vente soit annulée au plus tard le ...

En ce qui concerne d'éventuelles pénalités, la publication d'une annonce de vente ne vous retire pas en soi le droit d'en obtenir. La seule question qui se pose est de savoir s'il y a faute de l'acheteur et si cette faute vous a porté préjudice.

Si une clause pénale est inscrite dans le contrat en cours, elle s'applique de droit avec tout de même une possibilité qu'en cas de litige porté devant le tribunal le juge la déclare manifestement excessive.

Si le contrat ne contient pas de clause pénale, la défaillance de l'acheteur vous donne droit à une indemnité en rapport avec le préjudice qu'elle vous a fait subir. Le montant de cette indemnité pourra être fixée par une transaction avec l'acheteur défaillant ou, à défaut, par le juge qui appréciera souverainement le préjudice.

Par Kinesia

Merci pour cette réponse détaillée

Par Kinesia

Merci pour cette réponse détaillée