



## Refus de vente après signature compromis

Par **Bihel**, le 17/12/2013 à 19:44

Bonjour, nous avons signé un compromis pour l'achat d'un appartement. Ce compromis, signé à l'agence, prévoit notamment une indemnité de 10% en cas de non réalisation de la vente par le vendeur. Hors ce bien provient d'une donation-partage (non mentionné dans le compromis) au propriétaire actuel, le donateur est toujours vivant, mais l'un des membres de la fratrie refuse aujourd'hui cette vente, comme la loi semble l'y autoriser. Notre notaire estime que la vente ne peut donc se réaliser. Nous savons par le Notaire que le propriétaire savait qu'il ne pouvait pas vendre sans accord de la fratrie, mais a passé outre sur les conseils de son nouveau notaire. Mes questions sont :  
r1/ le compromis est-il juridiquement valide?  
r2/ si oui, comment réclamer nos indemnités? Nous risquons de nous trouver "à la rue" car nous avons donné congés de notre location?  
r3/ si le compromis n'est pas valide, qui poursuivre car nous ne sommes en aucun cas responsables de cet état de fait qui nous cause préjudice.  
rMerci pour vos réponses

Par **moisse**, le 18/12/2013 à 16:47

Bonjour,  
[citation] Nous savons par le Notaire que le propriétaire savait qu'il ne pouvait pas vendre sans accord de la fratrie, mais a passé outre sur les conseils de son nouveau notaire[/citation]  
rIl m'étonnerait qu'un notaire prodigue un tel conseil sachant qu'il ne pourra jamais reconstituer l'origine de propriété et donc établir les actes authentiques.  
rSurtout avec un donateur vivant qui s'est peut-être réservé l'usufruit du bien en viager.  
rLe compromis est tout à fait irrégulier, et l'agence a commis une grosse faute en ne vérifiant pas le titre de propriété du vendeur.  
rComme on ne peut pas vendre le bien d'autrui, vous ne pouvez qu'engager la responsabilité de l'agence ainsi que celle du vendeur.

Par **Bihel**, le **18/12/2013** à **19:03**

Merci beaucoup pour cette réponse. Excusez la naïveté de mes questions mais : 1/ le vendeur qui a reçu le bien en donation-partage et en a l'usufruit n'est-il pas propriétaire? 2/ le problème semble être la réserve successorale entraînant la nécessité d'obtenir l'accord de la fratrie. N'est-ce pas une condition non suspensive, car non mentionnée, et dans ce cas le compromis n'est-il pas valide? 3/ Je vous confirme que le notaire du vendeur connaissait le point et estimait que "cela pouvait passer". Notre notaire estime quant à lui que nous pourrions toutefois acheter , mais à nos risques et périls, mais avec un autre notaire que lui...

Par **aguesseau**, le **18/12/2013** à **20:18**

bjr,rnpour acheter un bien immobilier, il faut l'accord de tous ses propriétaires (indivisaires, usufruitier, nus propriétaires).rnles responsables de cette situation sont les vendeurs qui connaissaient la situation et l'agence immobilier qui devait s'assurer de l'identité de tous les propriétaires vendeurs et de leurs accords.rncdt

Par **moisse**, le **19/12/2013** à **09:05**

Bonjour,rn[citation] 1/ le vendeur qui a reçu le bien en donation-partage et en a l'usufruit n'est-il pas propriétaire? [/citation]rnNon il n'est pas SEUL propriétaire et la donation partage peut occasionner un démembrement, réservant l'usufruit au donateur une période donnée voire en viager , c'est à dire tant qu'il est vivant.rnLa réserve successorale n'entre pas en ligne de compte, ce n'est pas le titre de propriété qui est rapporté à la succession mais la valeur du bien.rnJ'ai l'impression qu'on n'est pas en présence d'une donation partage mais d'une donation simple.