



Acte de substitution

Par 16heures35

Bonjour,

Suite à une offre d'achat immobilière dont la promesse de vente a été signée en mon nom propre, j'envisage de faire jouer la clause de substitution afin d'acheter via une SCI

La notaire me réclame " un acte de substitution de la SCI dans le bénéfice de la promesse de vente "

Aucun modele de ce type de courrier n'est trouvable sur le web, pouvez vous m'indiquer ce que doit contenir l'acte demandé ?

Ps: d'ailleurs n y aurait il pas une faute dans la formulation du document demandé ? Ou alors il s'agit juste d'un terme technique un poil trop complexe à comprendre pour ma petite personne ^^

Merci !

Par 16heures35

Bonjour Violet,

J'avais déjà feuilleté ce petit guide, sans trouvé de reponse précise quant à mon probleme

À noter que la clause de substitution est bien inclus dans ma promesse de vente

Mon problème concerne donc la rédaction " d'un acte de substitution de la SCI dans le bénéfice de la promesse de vente "

Suffirait-il juste d'indiquer dans un courrier que la SCI se substitut à l'acheteur originel ? Eventuellement d'autres éléments à apporter dans le courrier ?

Un modèle de lettre serait optimal ..

Par AGeorges

Bonsoir 16h35,

En l'occurrence, la formulation exacte de la clause de substitution telle que rédigée dans la promesse de vente est utile.

En effet une telle clause peut être précise ou pas.

Elle peut déjà désigner la SCI, elle peut vous donner l'entière liberté du choix ou pas.

Un exemple :

Entre les soussignés (clauses ci-dessous désignés ...)

- Vendeur

- Acheteur

- SCI (désignation complète et représentant légal),

Il est convenu que :

Conformément à sa rédaction, le bénéfice du compromis de vente signé le ... entre "vendeur" et "acheteur" est transféré à la "SCI" pour la rédaction de l'acte authentique.

Fait à ... le ... en 3 exemplaires originaux.

Trois signatures.

Plus la rédaction de la clause du compromis est vague plus il faudra que le texte "conformément" soit précis.

Par exemple, si la clause est très vague :

Conformément à la clause de substitution prévue dans le compromis de vente signé le ... entre le Vendeur et l'Acheteur, ce dernier décide de se faire substituer, lors de l'acte authentique de cession, par la SCI.

Si le droit à substitution est incontestable, on pourrait se demander si la signature du vendeur est utile. Je pense toutefois, que oui, pour un bon équilibre des droits respectifs. Cela évite toute ambiguïté.

Par 16heures35

Bonjour Sir AGeorges,

La signature de la venderesse ne pose pas de problème, la notaire ayant procuration signera à sa place si nécessaire

Étant le gérant de la sci en cours de constitution, je dois y apposer à deux fois mon empreinte ? Une première fois en tant qu'acheteur originel, et la seconde fois en tant que substituant, à savoir le gérant de la sci ?

Y a comme un soupçon de mégalomanie s'il n'était pas nécessaire de signer à deux fois ^^

Par AGeorges

Bonjour 16heures35,

La signature du renonçant doit bien être la vôtre, en tant que signataire initial du compromis.

La seconde est celle de la SCI et la mention au dessus de la signature dira bien : Pour la SCI, le représentant légal.

Ce sont donc deux "entités" juridiques différentes.

Il faudra juste que vous changiez de casquette entre les deux signatures.

Les signatures étant plus ou moins déposées via des actes antérieurs, j'ai connu des personnes qui changeaient de signature selon leur fonction. Mais à vrai dire sans jamais vérifier si cela avait un sens.

Par AGeorges

et vous corrigerez votre document selon ses instructions.

Pour arriver à la fin à une forme proche de la mienne et avoir fait un certain nombre l'allers-retours avec le notaire.

C'est ridicule.

Je vous rappelle également que la forme de la clause du compromis peut être incidente sur la formulation du document, comme je l'ai indiqué. Par exemple, l'accord du vendeur peut être inclus dans la signature de la promesse. Il n'est donc pas forcément obligatoire de le faire signer une autre fois. Mais c'est plus prudent.

Par contre, vous-même, en tant que cosignataire de la promesse ne pouvez pas décider seul en lieu et place de la SCI qui est une personne morale indépendante.

Une SCI doit comporter au moins deux associés (...) et décider d'un achat doit donner lieu à une AG et à un vote à l'unanimité, ou à une clause des statuts vous nommant gérant et une autre vous donnant le pouvoir de signer.

Etc.

Soyez précis et complet dès le début, vous éviterez les ennuis après.

C'est un AVIS.

Par 16heures35

C'est l'école de la précision et du perfectionnisme qui rencontre celle de l'efficacité !

Je vous remercie à tous les deux @Ageorges @Nihilscio, l'acte étant rédigé selon l'influence de vos deux mouvements, j'attends le retour de la notaire

Il n'y a pas de doute que vous soyez tous les deux les piliers du forum

Par AGeorges

Citation :

Par exemple, l'accord du vendeur peut être inclus dans la signature de la promesse ?

Phrase qui ne veut rien dire.

Ce n'est pas parce que votre niveau de compréhension est bas qu'il faut forcément critiquer tout !

Citation :

Par contre, vous-même, en tant que cosignataire de la promesse ne pouvez pas décider seul en lieu et place de la SCI qui est une personne morale indépendante.

Il est bien évident que si A se fait substituer par B, c'est que B a pris la décision d'acheter. Est-il vraiment nécessaire de le préciser ?

Nouvelle incompréhension.

Tout dépend de la précision de la clause de substitution. Si cette dernière est générale et ne cite pas spécifiquement la SCI, l'affirmation de A ne prouve rien sur le désir de B.

M. Nihilscio, votre besoin de contester tout ce que j'écris devient pathologique. Pour le cas courant, votre proposition était si approximative qu'il a bien fallu que je souligne ce qu'il était nécessaire de préciser. Ne connaissant ni l'un ni l'autre les termes précis de la clause de substitution, une prudence juridique minimale est plus que nécessaire.

Et ne prenez pas votre cas pour une généralité. Je n'étais pas une science que je n'ai pas étant bien en deça de votre niveau de prétention. j'essaye juste d'aider les poseurs de questions sur ce que mes expériences antérieures m'ont appris. Modestement et en tant qu'AVIS, comme je l'écris souvent.

Le plus souvent, mes messages ne vous sont pas adressés. Ne les lisez pas, cela vous évitera de raconter n'importe quoi juste pour dire le contraire.

Par ESP

Bonjour

@ Nihilscio et AGeorges,

Comme j'ai souvent l'obligation de le rappeler sur les forums que je supervise ou administre, il est possible de donner sa propre version sans citer, commenter ou critiquer les réponses des autres intervenants.

Par 16heures35

Bonjour à tous,

Petite question logistique :

L'apport à la réalisation de l'achat pourrait-il se faire directement de mon compte personnel à celui de la Notaire ?

Ou bien devrais-je dans un premier temps faire un virement sur le compte bancaire de la SCI, qui ensuite effectuera le virement à son tour sur celui de la Notaire

Un détail me direz-vous, mais pas des moindres. Dans le premier cas, tout va bien, une belle journée en perspective

Par contre dans le second cas, la banque prélèvera sans doute une commission de mouvement sur l'opération SCI à Notaire, la journée s'avèrera tout de suite + morose :/

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

"la banque prélèvera sans doute"

Il faut consulter la convention de compte et les tarifications des opérations.

Les tarifs sont publics et vous ont été remis (ou le moyen d'en prendre connaissance) lors de l'ouverture du compte.

Il va falloir vous habituer à payer des frais pour le fonctionnement de votre SCI... On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre.

Par 16heures35

Bonjour Yapasdequoi,

On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre.

Je les paierai dans la plus grande joie si je ne peux pas faire autrement, mais si je peux les éviter, dans ce cas il est certain que je ne m'y jeterai pas les deux pieds joints, ma banque y survivra j'en suis convaincu

Par yapasdequoi

Demandez confirmation au notaire sur la méthode de versement des fonds qu'il préconise.