Vente immobilière

Par FABRICE

BONJOUR JE SOUHAITERAIS SAVOIR S IL Y A OBLIGATION POUR UN NOTAIRE DE REITERER UNE VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE. MON AVOCAT M A DIT QUE NON. VU L URGENCE J AI ARRETE UNE VENTE PAR ADJUDICATION D UN BIEN DE MON FRERE EN ME PORTANT ACQUEREUR; NOUS SAVIONS CE QUE NOUS RISQUIONS CAR NOUS AVIONS PAYE AVANT LA PROPRIETE. LE NOTAIRE M A DIT DEVOIR RESPECTER DES DELAIS A SAVOIR COMPROMIS ET ACTE AUTHENTIQUE. CE LONG DELAI A PERMIS A MON FRERE DE CHANGER D AVIS.POUVAIT IL FAIRE AUTREMENT COMME ON ME L A DIT ???

Par isernon

bonjour,

l'acte authentique de vente établi par le notaire a pour seul but de mettre à jour le fichier immobilier du service de la publicité foncière, qui rend cet acte opposable au tiers.

en cas d'adjudication, il appartient à l'adjudicataire, de procéder à cette formalité, le recours au notaire est donc inutile.

voir ce lien :

[url=https://www.lauramore-avocat.fr/publications/formalites_suite_a_une_adjudication.html]https://www.lauramore-avocat.fr/publications/formalites_suite_a_une_adjudication.html[/url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Pourriez-vous préciser ? Quel est le problème exactement ?

Si vous avez interrompu une procédure de saisie et vente par adjudication en vous portant acquéreur de gré à gré, il faut aller jusqu'au bout ou alors la maison sera vendue aux enchères.

Par FABRICE

J ai désintéressé en urgence le créancier qui a renoncer à demander la vente par adjudication. Mon avocat a négocier avec la banque en échange du paiement. Nous souhaitons avec mes parents garder un bien. L avocat a dit que le notaire devait aller vite dans les actes. Il nous avait fait rédiger une promesse signé par le vendeur mon frère puis nous avons signé un compromis 15j après avoir désintéressé la banque. Le notaire nous a dit malgré l urgence de rentrer en possession devoir respecter les délais. Mais peu de temps après la signature du compromis mon frère a dit ne jamais régulariser. En procédure depuis 2018 avocat et notaire se renvoi la balle. Mon avocat m a alors dit que le notaire aurait pu se passer de la réitération par acte authentique. Le pouvait il car nous étions conscient des risque vu que nous avions réglé. De plus dans le compromis il m a laissé un délai d un mois pourr agirnm en plein mois d août en justice. Ce délai est l argument de la défense. Délai restrictif

---
Par Nihilscio

Si la banque a recouvré sa créance, elle ne peut plus faire vendre la maison aux enchères. Ensuite je n'ai pas compris quel litige subsistait entre votre frère et vous voire avec la banque.

Par FABRICE

Ma sci que j ai créé rapidement pour désintéresser la banque se portait acquéreur dEs biens en échange. Cela permettait de vendre les biens aux juste prix et d en conserver un familial. Mon frère a donc signé la promesse et le compromis puis a refusé de signer l acte authentique. Changeant d avis non avons donc agit en justice. Mais le notaire ne m avait pas rappelé qu il avait marqué un délai contraignant d un mois pour agir. Et pendant nos échange avant de signer le compromis je lui avait demandé si une solution plus rapide existait . Il m a dit que non. Mon avocat m'a assuré qu'il aurait pu aller plus vite en ne requérant pas l acte authentique.un texte de moi de permettrai. Mais je n' ai pas retenu.de plus sa contrainte d un mois pour agir en justice je la trouve illogique et contraignante. Mon père qui a vendu un bien via sci trois mois après par le même notaire n a pas cette contrainte dans son compromis. Pk une telle différence. En plus le notaire a tâtonné après avoir rediyle PV de carence. Face a mon avocat il a dit qu il était pas publiable. Nous avons insisté et heureusement car d autres créanciers se sont présentés mais je reste le premier

---
Par Nihilscio

Je ne suis pas en mesure de vous répondre.

Par FABRICE

Peut on se passer d un acte authentique
Cdlt

Par isernon

l'acte authentique est nécessaire pour mise à jour du fichier immobilier du SPF.

il existe plusieurs types d'actes authentiques en dehors de ceux établis par les notaires.

article 1369 du code civil :

L'acte authentique est celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter.

Il peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Lorsqu'il est reçu par un notaire, il est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

salutations

Par Nihilscio

Pour dire les choses simplement, il faut impérativement un acte authentique. Si ce n'est pas un acte notarié, c'est un jugement.

Par FABRICE

Merci