



Règlement de frais de succession avant la vente des biens

Par Nul en droit

Bonjour,

Je me porte acquéreur d'une maison dont les vendeurs ont hérité, en plus d'une somme d'argent. Le notaire a réglé une partie des droits de la succession en puisant dans cette somme, si j'ai bien compris, mais il en reste une partie à payer. De plus, il y a une date limite à respecter, le 10 janvier, au-delà de laquelle ces droits à payer seront majorés.

Les héritiers ont besoin pour cela de vendre la maison. Or, la vente ne pourra pas avoir lieu avant fin janvier, délai dont j'ai besoin pour obtenir la totalité de mon financement.

Néanmoins, j'ai déjà sur mon compte une partie de la somme, suffisante pour régler les droits de succession. J'ai donc proposé au notaire d'avancer cette somme aux vendeurs, pour qu'ils puissent régler ces droits au fisc dans les temps, et de payer le reste au moment de la vente, fin janvier.

Il me répond que c'est inenvisageable légalement, sans expliquer pourquoi. Pourriez-vous m'éclairer ? Les vendeurs peuvent-ils demander au fisc directement ? Dans ce cas, où doivent-ils s'adresser ?

Merci d'avance pour vos réponses.

PS : Je précise que la promesse de vente est signée, et que le prix de vente est donc fixé. L'acte définitif y est prévu avant la date limite du 10 janvier. Mon financement ayant pris du retard, un avenant va devoir être rédigé et signé pour la reporter au-delà.

Par Bazille

Bonjour,

Je pense qu'il serait beaucoup mieux, de laisser dans l'état, les héritiers demandent un paiement fractionné ou différé au fisc, les pénalités seront sur un cours terme, ça ne sera pas énorme.

Cette situation est extrêmement courante. Il y a beaucoup d'héritiers qui doivent vendre pour payer les frais de succession. C'est difficile d'avoir vendu dans les 6 mois après le décès, date à laquelle la déclaration de succession doit être déposée.

Ne vous engagez pas dans des paiements foireux, prêts aux vendeurs, avancés de l'argent ou quoi que ce soit. Ne prenez pas le risque de perdre de l'argent.

Continuez votre transaction normalement, les héritiers géreront avec le fisc. A chacun son problème.

Par LaChaumerande

Bonjour

Comme l'a écrit Bazille, ce n'est pas votre problème, mais le leur.

Et c'est à leur notaire de leur indiquer les démarches pour obtenir un paiement des droits différés ou fractionnés.

C'est difficile d'avoir vendu dans les 6 mois après le décès, date à laquelle la déclaration de succession doit être déposée.

Difficile, mais possible, avec un peu de chance.

Les 6 mois c'est pour le dépôt de la DS et surtout le versement des droits de succession

Par Bazille

Bonjour,

Les cas comme « nul en droit » sont courants, le paiement différé et fractionné sont là pour ça.

6 mois pour déposer la déclaration de succession, et payer les droits, c'est court quand il y a obligation de vendre un bien, pour récupérer des liquidités .

Par Nul en droit

Merci pour vos réponses.

Toutefois, par souci de brièveté, je n'ai pas développé les raisons que j'avais de faire cette avance aux vendeurs, car ma question n'était pas "est-ce que c'est une bonne idée ?". Ce que je demande vraiment, c'est : pourquoi le notaire dit-il que c'est inenvisageable légalement ?.

Au vu de vos réponses, je précise maintenant pourquoi ces pénalités m'importent, en donnant un peu plus de contexte.

Dans la promesse de vente, la date de l'acte de vente définitif a été fixée ****avant**** la date limite du 10 janvier, et il était bien précisé que je ****devais**** faire en sorte d'avoir le financement pour cette date. Je n'ai pas réussi, je n'y peux plus rien, le prêt à venir arrivera plus tard en janvier. C'est donc bien moi qui suis en défaut ! En application des clauses de la promesse de vente, les vendeurs pourront me réclamer un dédommagement, au moins égal au remboursement des intérêts de retard (voire beaucoup plus...).

La succession dure déjà depuis près d'un an (cela fera un an le 10 janvier), et les intérêts de retard vont être de 10%, ce qui fait une assez grosse somme.

Si le règlement des frais de succession était déconnecté de la vente, cela permettrait de les payer maintenant (ce qui est tout-à-fait possible, puisque cette partie-là de l'argent est bien disponible maintenant, sur mon compte), donc d'éviter les pénalités tout en repoussant la vente, le temps que j'obtienne mon financement.

À la limite, les vendeurs étant d'accord, on pourrait même repousser la vente fin février, date à laquelle mon propre appartement sera vendu, ce qui m'éviterait même d'avoir à faire un emprunt (et de payer aussi ces frais-là).

Seulement voilà, le notaire dit que c'est inenvisageable, pour une raison légale qu'il ne précise pas. Cela me semble plutôt surprenant, d'où ma question.

Par Bazille

Bonjour,

Si ce n'est pas une négligence de votre part, c'est ainsi.

Il y a une clause suspensive qui dit que la vente se fera, si vous avec les prêts, faute d'avoir ceux-ci, la vente peut être annulée.

Que préfèrent les vendeurs, chercher un autre acquéreur ? Et perdre encore plusieurs mois.

De plus si la succession a déjà 1 an, vous n'y êtes pour rien, le notaire a dû leur expliquer, les intérêts commencent au 7^{ème} mois après le décès, et ils ne sont pas de 10%, ils ont certainement demandé un arrangement quand ils ont déposé leur déclaration de succession, avec un paiement partiel.

Ne vous affolez pas votre cas est courant, appelez plutôt le notaire et voyez avec lui, il doit vous guider. Tout va s'arranger.

Par Nul en droit

yapasdequoi : Si le notaire ne justifie pas sa réponse, on ne peut pas le faire à sa place.

C'est juste. Je lui ai demandé ses raisons. Sa réponse a été : "il faut faire les choses correctement, la solution que vous proposez ne peut être retenue". Cela semble un peu court.

J'ai pris le notaire des vendeurs, je n'en avais pas d'autre à proposer et cela me semblait plus simple.

En tout cas, vos réponses ne montrent aucune impossibilité légale. C'est donc juste la méthode qui ne convient pas au notaire. Je peux le comprendre, mais parce qu'il préfère cela, il veut croire que les fonds peuvent encore être débloqués à temps, alors que tout indique le contraire. Pour ma part, je préfère anticiper. Bref, je vais aviser.

Merci encore pour tous vos conseils.

Par Bazille

Bonjour,

Le notaire n a pas de parti pris, il ne connaît que le droit et la légalité.

Il ne vous emmènera pas dans une galère .

Faite bien attention à ce que vous faite, voyez avec lui, vraiment ce que vous risquez , si les prêts ont du retard?

Par CHARLESLEM

Bonjour - vous imaginez bien que le notaire ne va pas se mouiller dans un plan aussi "bancale" ... Faire un prêt aux vendeurs pour un bien pour lequel vous n'avez pas encore les fonds et si vous ne les avez pas le jour de la signature la vente est nulle... Et donc vous allez vous retrouver "via" le notaire que les vendeurs aient une dette envers vous - et qu'ils n'aurent pas les moyens de rembourser avant la vente "hypothétique" de leur maison... Le notaire a eu raison !!! Et surtout ne faites pas ce "prêt ou avance" sans passer par un notaire !!! Que les vendeurs se débrouillent avec les impôts ils pourront avoir un délai mais pour ça il faut qu'ils se bougent et prennent rendez et ils expliquent la situation qui est très courante. Ils peuvent déjà verser une partie des frais de succession .. Pour prouver leur bonne foi et qu'ils fassent acter le délai. C'est très courant et qu'ils ne vous racontent pas qu'ils auront une pénalité - et même ça N'EST EN AUCUN CAS VOTRE PROBLEME !!! aucun notaire ne voudra entrer dans un tel plan..

Si vous n'avez pas l'entièreté des fonds ou crédit le jour de la vente .. La vente s'arrête ils sont libres et vous aussi - mais si vous les avez après - vous recommencez le process ET peut-être même renégocier le prix car en ce moment l'immobilier est en pente descendante. Ou alors vous repartez du compromis. Mais ils auront le droit de trouver un autre acheteur.

Par CLipper

Bonjour Nul en droit,

citation:"Dans la promesse de vente, la date de l'acte de vente définitif a été fixée ****avant**** la date limite du 10 janvier, et il était bien précisé que je ****devais**** faire en sorte d'avoir le financement pour cette date. Je n'ai pas réussi, je n'y peux plus rien, le prêt à venir arrivera plus tard en janvier. C'est donc bien moi qui suis en défaut !"

je pense que par la clause de la promesse, vous êtes tenu de tout faire pour avoir l'argent avant la date limite mais cela ne veut pas exactement dire que si vous ne signez pas le 10 janvier, les vendeurs peuvent se retrouver contre vous (les parties peuvent faire un avenant pour reporter date limite signature).

Peut être approfondir de ce coté là :

vous n'aurez pas les fonds le 9 janvier parce que:

-vous avez tardé dans votre demande de crédit , retarder la procédure pour x ou y raisons persos

ou

-la banque a retardé sa réponse ?

Si c'est la banque qui est responsable du retard, vous n'y êtes pour rien. Les vendeurs peuvent certes refuser de repousser date de signature mais je ne vois pas l'intérêt pour eux surtout si les fonds arrivent quand même sur le mois de janvier.

Par Nul en droit

Bonjour à tous,

Je récapitule. Désolé pour la longueur ! Seules les parties en gras appellent véritablement une réponse, le reste n'est que du contexte explicatif.

Bazille : "Je pense qu'il serait beaucoup mieux , de laisser dans l'état, les héritiers demandent un paiement fractionné ou différé au fisc, les pénalités seront sur un cours terme, ça ne sera pas énorme."

LaChaumerande : "Et c'est à leur notaire de leur indiquer les démarches pour obtenir un paiement des droits différés ou fractionnés."

Basille, LaChaumerande, le 10 janvier est la date anniversaire du décès, et la limite fixée par les impôts pour le paiement fractionné. Il n'y aura pas de délai supplémentaire, et les 10% de pénalités sur les droits de successions démarreront à cette date. Il y en a pour 5000 ?.

À ce sujet, j'ai une question : s'agit-il de 10% chaque mois ? C'est-à-dire 5000 ? de pénalité par mois de retard ? Ce serait énorme !

LaChaumerande : "Comme l'a écrit Bazille, ce n'est pas votre problème, mais le leur.

Bazille : "Appelez plutôt le notaire et voyez avec lui , il doit vous guider. (..) Il ne vous emmènera pas dans une galère."

CHARLESLEM : "Vous imaginez bien que le notaire ne va pas se mouiller dans un plan aussi "bancale" (..) Et donc vous allez vous retrouver "via" le notaire que les vendeurs aient une dette envers vous.

OK, le notaire doit me guider. Mais que me dit-il ?

Le notaire : "(Le banquier) doit impérativement vous délivrer les attestations attendues sauf à vous mettre en défaut vis-à-vis de vos obligations envers vos vendeurs et risquer une mise en demeure de leur part et in fine, le versement de 10% à leur profit."

Bazille, LaChaumerande, et CHARLESLEM, je suis désolé, mais cela contredit tout ce que vous me dites. Alors, qui croire ?

Notez que le message du notaire est extrêmement laconique, et donc imprécis.

- Il ne dit pas ce qu'il entend par "les attestations attendues". S'il s'agit de l'accord de principe, il a été donné (donc rien n'annulera la vente, de toute façon). S'il s'agit de l'offre de prêt, et a fortiori du virement des fonds, ce sera après le 10 janvier.

- Il parle de 10%, mais ne dit pas 10% de quoi. J'ai d'abord compris que c'était 10% du montant de la vente. Une douche froide ! Je suppose maintenant qu'il s'agit des 10% de pénalités, que les vendeurs pourraient me demander de leur rembourser.

- Il dit qu'ils le pourraient, mais il ne dit pas qu'ils l'obtiendraient nécessairement. Que suis-je censé faire avec ça ?

À mes demandes d'éclaircissements, il répond toujours la même chose : "il faut", et c'est tout. Aucune explication, aucune information, aucune solution alternative proposée, rien. On dirait de la pure méthode d'intimidation, comme s'il dépendait de moi que la banque accélère. Il ne dit quand même pas que leurs délais sont nécessairement ma faute, mais il le laisse entendre, lorsqu'il dit que par ce retard, c'est moi qui suis en défaut.

CHARLESLEM : "Ils peuvent déjà verser une partie des frais de succession."

Oui, c'est la solution. C'est exactement à cela que servait ma proposition, de leur avancer l'argent. Mais en fait, [our payer eux-mêmes ces frais de succession, il suffirait qu'ils fassent un prêt à la consommation (très rapide, coût moindre que les pénalités fiscales). Je n'avais pas pensé avant à cette solution pour eux. Seulement, il faudrait qu'ils s'en occupent dès maintenant, et pas à la fin de l'année.

Et pour cela, encore faudrait-il que le notaire les en informe. Il ne leur a même pas dit, jusqu'à hier, que la vente ne pourrait pas être faite avant le 10. Et à moi, il a dit :

1) D'arrêter de faire des propositions alternatives (alors que lui n'en fait aucune).

2) D'attendre la réunion avec eux prévue en fin d'année pour "chercher tous ensemble des solutions".

Comme mes propositions visent toujours à permettre aux vendeurs d'éviter les pénalités de retard, je pense que si le notaire me demande de ne plus en faire, c'est qu'il considère ces pénalités comme inévitables, et attend simplement que nous nous battions "tous ensemble" (sic) en fin d'année, pour savoir comment nous les répartir.

Bazille, ce n'est pas incompatible avec ce que vous dites, sur la neutralité du notaire : il ne tranchera pas lui-même cette répartition. Mais attendre qu'il soit trop tard pour l'éviter, c'est bien nous "emmener dans une galère".

Pour m'en protéger, j'ai demandé au notaire d'informer sans délai les vendeurs du fait qu'ils pourraient, et auraient intérêt, à régler eux-mêmes les frais de succession avant le 10/01, donc avant la vente, à l'aide d'un prêt à la consommation (ils sont plusieurs, chacun n'aura que 10000 ? à emprunter).

À partir de là, si le notaire ne les informe pas, ou s'il le fait, mais qu'ils choisissent de ne pas suivre cette démarche, ce n'est plus mon problème, donc je ne vois pas pourquoi ils pourraient ensuite me réclamer le remboursement de leurs pénalités. Qu'en pensez-vous ?

CLipper : "Vous n'aurez pas les fonds le 9 janvier parce que:

-vous avez tardé dans votre demande de crédit, retarder la procédure pour x ou y raisons persos

ou

-la banque a retardé sa réponse ?

J'estime bien sûr que c'est la banque qui a retardé sa réponse. Mais on peut toujours prétendre que le problème vient de la méthode que j'ai choisie (et annoncée dans la promesse), de financer en partie la vente par des avoirs personnels. J'ai mis plus de temps que prévu à les réunir, ce qui a retardé ma demande de prêt au 15/11. C'est quand même encore presque deux mois avant la limite du 10/01, mais entrer là-dedans, à mon avis, c'est aller sur une pente glissante.

Par Bazille

Bonjour,

Il reste encore la solution d'aller au service de l'enregistrement aux impôts et d'expliquer la situation. Si le vendeur a toujours été correct avec le fisc, il devrait obtenir un délai de paiement, il n'y a pas de raison.

Si les pénalités sont vraiment appliquées, il est possible de demander une remise gracieuse des pénalités. Logiquement celle-ci devrait être acceptée si la demande est correctement motivée.

Par Nul en droit

Bazille : "Si le vendeur a toujours été correct avec le fisc, il devrait obtenir un délai de paiement, il n'y a pas de raison.

J'ai demandé au notaire de demander au SIE un délai gracieux d'un mois pour les héritiers. Il m'a répondu :

- 1) Que ce n'était pas à moi de faire cette demande.
- 2) Qu'il ne le ferait pas, car ce ne serait pas accepté.
- 3) Qu'il fallait respecter la limite du 10 janvier.

Je n'apprécie pas la méthode, mais sur le fond, je pense qu'il a raison : j'ai moi-même contacté le SIE, et ils m'ont dit la même chose.

Néanmoins, ils m'ont dit aussi que le notaire pouvait faire une demande. Je déteste cette façon de dire "la réponse sera non, mais vous pouvez toujours demander". Soit c'est "non", et il ne sert à rien de demander, soit c'est "peut-être", et on peut toujours demander. Quoi qu'il en soit, le fait est que le notaire ne le fera pas, les héritiers non plus puisqu'il ne leur en parlera pas, et moi non plus puisque je ne peux pas le faire pour eux. Ça clôt ce débat.

Par yapasdequoi

Mais avez-vous reçu l'offre de prêt ou pas ? Pourquoi ne pouvez-vous pas signer avant le 10 janvier ?

NB : il faut respecter un délai de réflexion de 11 jours pour signer l'offre et recevoir les fonds.

Pourquoi êtes-vous si préoccupé des déboires des vendeurs avec le fisc ? Vous n'en êtes pas responsable, sauf si vous n'avez pas respecté votre engagement : après tant de messages, ce n'est pas si clair. Veuillez préciser ce point qu'on comprend mieux vos angoisses.

A savoir :

L'administration fiscale applique les pénalités suivantes :

Intérêt de retard de 0,20 % par mois (soit 2,4 % par an)

Majoration (de 10 % à 80 %, selon la situation).

À noter

En cas de déclaration hors délai, une majoration de 10 % est appliquée à partir du 13^e mois, que la déclaration de succession soit à effectuer dans les 6 mois (décès en France, ou dans l'année (décès à l'étranger)).

source

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F80]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F80[url]

Par CLipper

Bonjour Nul en droit,

Pourriez-vous recopier la condition suspensive obtention prêt du compromis (signé quand déjà ?)

En enlevant les montants et autres éléments personnels bien sûr.

Je crois que la clause suspensive obtention crédit est là pour protéger l'acheteur plus que le vendeur..

Faut voir comment le notaire (choisi par le vendeur) l'a rédigée...

La plupart du temps, quand il y a un petit retard versement banque, avenant au compromis signé.

Le notaire a-t-il déjà rédigé l'avenant ?

Quand l'avez-vous informé de la date de dispo des fonds ?

Et quand a-t-il relayé cette info aux vendeurs ?

Par Nul en droit

Yapasdequoi, si "après tant de messages, ce n'est pas si clair", l'explication est peut-être à chercher dans votre signature : "Page 1 = tout va bien. Page 2 = on s'enlise, au delà on se noie .."

Je reprends mes réponses à chacune de vos questions, plus brièvement.

1) "Mais avez-vous reçu l'offre de prêt ou pas ?"

Réponse dans mon message d'hier : "S'il s'agit de l'accord de principe, il a été donné (donc rien n'annulera la vente, de toute façon). S'il s'agit de l'offre de prêt, et a fortiori du virement des fonds, ce sera après le 10 janvier."

Donc, non, l'offre de prêt n'a pas encore été éditée, elle sera après le 10. Mais, oui, le banquier s'y est suffisamment engagé, et l'a écrit au notaire (c'est l'accord de principe).

2) "Pourquoi ne pouvez-vous pas signer avant le 10 janvier ?"

Parce que l'argent ne sera viré que bien après (fin janvier, compte tenu du délai de rétractation), voir le point précédent.

3) "Pourquoi êtes vous si préoccupé des déboires des vendeurs avec le fisc ?"

Parce que le notaire m'a écrit ceci, que j'ai rapporté dans mon message d'hier : "(Le banquier) doit impérativement vous délivrer les attestations attendues sauf à vous mettre en défaut vis-à-vis de vos obligations envers vos vendeurs et risquer une mise en demeure de leur part et in fine, le versement de 10% à leur profit."

Par yapasdequoi

On tourne un peu en rond puisque vous en vous concentrez pas sur l'essentiel à savoir les engagements pris dans le compromis.

Le notaire met la pression, mais rien dans vos écrits jusqu'à présent ne permet de le justifier.

A quoi étiez vous engagé exactement dans le compromis ? (cf question de Clipper)

Par CLipper

Sur le sujet retard de paiement des droits de succession (qui ne dec Vrait pas, selon moi, intervenir dans vos échanges avec le notaire qui a rédigé le compromis.. parce que --> Mélange de pinceaux entre des dix pour cent.. de plus des 10% peut-être fantomes !)

Deces 10/01/2025 , c'est cela ?

Date de depart des interets de retard de paiement : + 6 mois.

En gros: 10 janvier + 6 mois + 12 mois-->

On passe aux pénalités de retard 10% first.

J'ai l'impression que vos vendeurs n'en sont pas encore aux penalités ?

Mais bon vous n'etes pas héritier et vous l'avez surement pas l'acte de décès

Citation:le 10 janvier est la date anniversaire du décès, et la limite fixée par les impôts pour le paiement fractionné. Il n'y aura pas de délai supplémentaire, et les 10% de pénalités sur les droits de successions démarreront à cette date. Il y en a pour 5000 ?.

Par Nul en droit

Voici un copié collé des conditions suspensives.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION, DE PRIORITE OU DE PREFERENCE

[Je passe cette partie]

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE PEUT RENONCER

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que le BENEFICIAIRE obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : [un certain montant, disons 90000]
- durée maximale de remboursement : 15 ans ;
- taux d'intérêt hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 3,50 % ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 28 novembre 2025 et selon les modalités ci-après définies. L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée si le BENEFICIAIRE en a fait la demande.

Obligations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à solliciter au moins deux demandes de prêt, à ces conditions, auprès de tout courtier ou établissement financier de son choix. Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Le BENEFICIAIRE devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

A cet égard, le BENEFICIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose à la demande de ce ou ces prêts ;
- que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

Le BENEFICIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;
- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée si le

BENEFICIAIRE en a fait la demande.

Le BENEFICIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, la ou les attestations de demandes de prêt, les offres de prêt à lui faites ou le ou les refus opposés à ses demandes de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents. En cas de non-obtention d'une offre de prêt, il devra justifier d'au minimum deux refus de prêt provenant de différents établissements bancaires, conformes aux conditions susvisées.

Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites aux présentes, il recourt à un prêt autre que celui indiqué ci-dessus, il ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par Nul en droit

PS : La promesse prévoyait un financement en deux parties A (comme "Avoirs", disons 150000) et B (comme "Banque", disons 90000). Les conditions suspensives ne parlent que de B, mais il s'est avéré que je ne pouvais pas libérer la totalité de ces 150000 d'avoirs. J'ai pu fournir 90000, et j'ai donc demandé 150000 à la banque. Cela ne change rien aux délais ni à l'accord de la banque, mais les montants sont inversés.

Par yapasdequoi

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 28 novembre 2025
Vous êtes clairement en retard. De ce fait vous ne pourrez pas vous rétracter de cette vente sauf à verser 10% du prix de vente (et pas des droits de succession ce qui n'a rien à voir) pour indemniser les vendeurs si la vente ne se fait pas.

Par contre la "date butoir" n'est pas définie dans cet extrait. Elle n'est apparemment pas extinctive :
Vérifiez !

La modification du financement n'a pas d'importance dès lors que vous poursuivez le projet d'acquisition. Si vous souhaitez vous rétracter faute de financement, vous devrez payer la pénalité aux vendeurs (10% du prix de vente).

Vous ne pourrez plus faire valoir la clause suspensive. Qui a finalement très peu d'intérêt.

Par Nul en droit

Je ne souhaite pas me rétracter, seulement éviter des pénalités excessives pour 1 mois de retard.

Voici un autre extrait de la promesse de vente, qui précise les délais. Notez que la date du 10 janvier n'apparaît nulle part, simplement tout est fait, je suppose, pour qu'elle soit respectée.

MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

DELAJ

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 décembre 2025 à vingt heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFCIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

Par yapasdequoi

Euh ? Moi je lis qu'au 30/12 la promesse est caduque.
Et d'où sort la date du 10 janvier ? c'est l'agenda du notaire ? il va au ski jusqu'au 9 ?

Quelle clause de prorogation comptez vous utiliser ?

Par Nul en droit

Yapasdequoi, cf mon message d'hier : "le 10 janvier est la date anniversaire du décès, et la limite fixée par les impôts pour le paiement fractionné. Il n'y aura pas de délai supplémentaire, et les 10% de pénalités sur les droits de successions démarreront à cette date."

Je demandais d'ailleurs s'ils s'appliquaient tous les mois (ce qui me semblait délirant) ou une seule fois. J'ai eu la réponse par ailleurs : une seule fois.

Clipper, vous dites :

Deces 10/01/2025 , c'est cela ?

Date de départ des interets de retard de paiement : + 6 mois.

En gros: 10 janvier + 6 mois + 12 mois-->

On passe aux pénalités de retard 10% first.

Oui, c'est cela.

Yapasdequoi, vous demandez : "Quelle clause de prorogation comptez vous utiliser ?"

Je ne sais pas. Je ne comprends pas la question. Je ne souhaite pas me rétracter, les vendeurs non plus (ça fait un an qu'il attendent un acheteur...). Les dates ayant changé, le notaire prévoit de faire un avenant.

Par yapasdequoi

ok : ces pénalités de succession sont bien l'arbre qui cache la forêt.

Et la date du 10 janvier concerne exclusivement les vendeurs.

Vous n'avez pas respecté les conditions du compromis, et vous pensez pouvoir négocier un délai supplémentaire.

Mais les vendeurs pourraient refuser, vous faire payer 10% du PRIX et remettre en vente avec un acquéreur plus solvable (ou moins fantaisiste sur son plan de financement).

LA question maintenant est : est-ce que 10% du prix de vente couvre les pénalités du fisc ? A la place des vendeurs je ferais ce calcul.

Par CLipper

Et bien dites donc , comme notaire de vendeur, il est au top (vous m'indiquerez ses coordonnées, je le veux pour ma prochaine vente ! - je plaisante-

Va falloir décortiquer toute la tartine qu'est sa clause suspensive rédiger pour faire plus peur a l'acheteur qu'autre chose !

Par exemple, replacer la definition qu'elle donne de " obtention" a chaque phrase qui dit " obtention".

Idem 30/12 lire attentivement ce qui suit etc

Là j'ai pas le temps mais

Avez vous une protection juridique (avec votre assurance habitation par ex) ?

Avant de tirer des conclusiins trop hatives, les appeler demain matin

Ajout: en bref, certains passages de la clause " contredisent" son titre donc pourraient s'averer abusifs

Par yapasdequoi

Etant donné que le financement demandé à la banque n'est pas celui indiqué dans la clause suspensive, elle ne peut plus être invoquée. Et comme vous ne voulez pas vous rétracter, ce sera plutôt la clause pénale qu'il faudrait décortiquer avec votre assistance juridique.

A priori elle vous impose soit de finaliser l'achat soit de payer 10% du PRIX.

Au 30/12, les vendeurs retrouvent leur liberté. La balle est dans leur camp.

Par Nul en droit

Yapasdequoi, vous dites : "Vous n'avez pas respecté les conditions du compromis".

Je pensais que mes seules obligations dans la promesse de vente, étaient de faire le maximum pour obtenir mon financement dans les temps. J'ai fait le maximum, et je l'ai obtenu, mais pas dans les temps.

Vous dites que cela suffit à me mettre dans une telle dépendance vis-à-vis des vendeurs, qu'ils peuvent :

- ne rien faire de leur côté pour éviter les pénalités du fisc (alors qu'ils pourraient !) ;

- m'obliger à les leur rembourser, en échange de ce délai supplémentaire, faute de quoi ils me feront payer 10% du prix de la vente.

C'est terrifiant !

Et non, 10% du prix de la vente ne couvre pas les pénalités dues au fisc.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas terrifiant, c'est un compromis d'une grande banalité.

Vous avez mal lu sans aucun doute :

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 28 novembre 2025

Du fait du délai du 28 novembre (pas du 10 janvier) dépassé et de votre revirement sur le financement, la clause suspensive ne vous protège plus.

Vous allez donc devoir négocier avec les vendeurs sachant que le max qu'ils peuvent espérer est 10% du prix de vente. Mais certainement pas plus. S'ils demandent plus, vous claquez la porte.

Par Bazille

Bonjour,

Relisez bien, il vous fallait faire le prêt aux conditions prévues dans le compromis,

Vous auriez fait un crédit de moindre importance, c'était bon, plus élevé ça ne l'est pas.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acte, une promesse unilatérale plutôt qu'un « compromis », est effectivement classique.

Il n'y a rien à reprocher au notaire. Il n'y a rien à « décortiquer », il n'y a aucune clause abusive et il n'y a pas matière à consulter une protection juridique.

Comme dit par yapasdequoi,

- la demande de prêt ne correspondant pas à ce qui est stipulé dans la promesse de vente, elle est de ce fait réputée accomplie même si le prêt ne vous est pas accordé ;

- si l'acte authentique n'est pas signé au plus tard le 30 décembre, avec un éventuel sursis de quelques jours pour fournir au notaire des pièces nécessaires qui resteraient manquantes, les vendeurs seront en droit de couper court et de vous réclamer la pénalité contractuelle de 10 % du prix de vente.

Il faut donc vous débrouiller pour que vous soyez en mesure de finaliser l'achat au 30 décembre.

Ce que vous proposez n'a rien d'illégal mais ne garantit aux vendeurs que vous serez à même de disposer des fonds vous permettant de payer intégralement le prix de vente. Or, pour ce qui concerne la vente, c'est ce qui importe aux vendeurs. Les droits de succession constituent un autre problème et les vendeurs ont probablement possibilité de s'arranger avec le fisc. Pour eux, il est préférable d'être en retard pour payer les droits de succession plutôt que de rester coincés pendant des mois avec un acquéreur en qui ils n'ont pas confiance. En un tel cas, il est pour eux plus prudent de mettre fin aux relations avec cet acquéreur et de partir à la recherche d'un autre. C'est ce qui explique la réponse du notaire vous disant que votre solution n'est pas envisageable.

Par CLipper

Bonsoir Fredoz,

ce matin, je vous demandais la date de signature de la promesse de vente.

- parce que votre demande de prêt du 14 novembre est certainement dans " le délai raisonnable" demandé.

Pour la clause suspensive, il faut éviter de vous dire que c'est votre faute, que vous avez été négligent car c'est pas vrai et

citation:que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance

- Vous dites que la banque a donné un "accord de principe", quand ?

- vous dites que le prêt vous a été accordé, la banque vous a-t-elle adressé l'offre de prêt ? si Oui, date de ?

-vous dites que les fonds n'arriveront que fin janvier, qu'est ce qui vous le garantit ?

Extrait:

MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE
DE LAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 décembre 2025 à vingt heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes. Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En gros, pour moi , vous avez jusqu'au 30 janvier 2026 pour fournir "les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire". (les vendeurs ne peuvent s'opposer à ce délai automatique supplémentaire. Les deux parties peuvent aussi convenir de le dépasser).

Même si l'offre de prêt est postérieure au 28 novembre 2025,
et que vous avez les fonds avant le 29/01 et que vous achetez avant le 30 janvier 2026, pas de risque de 10%.

passage aussi important:

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFCIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

si pas de levée d'option, promesse caduque donc c'est un bon moyen de pression que vous avez sur les vendeurs et notaire.

Si vous avez une assurance juridique, même simple conseil téléphonique, bien qu'ils vous expliquent plus en détails les termes de la promesse, vos réelles obligations, ce que vous avez respecté et où est, si il en a un , le réel risque pour vous (en fonction de la position de la banque au jour d'aujourd'hui).

Simple curiosité : dans les échanges avec le notaire chargé de la vente, qui a introduit le sujet droits de succession non payés ?

l'acheteur n'est absolument pas concerné par le fait que ce soit un bien hérité ou pas, droits de succession payés ou pas, l'essentiel est que les vendeurs en soient propriétaires !

Bon courage

Par Nul en droit

Bonjour,

Encore une fois : je n'aurai pas l'argent pour le 30 décembre, ni pour le 10 janvier, mais je sais que je l'aurai pour fin janvier si la banque respecte enfin ses délais (elle les a repoussés de 3 semaines depuis le 18/11), et au plus tard fin février par un autre moyen (qui me coûterait d'ailleurs moins cher, puisque je n'aurais même pas besoin de prêt).

Pour le reste, je sais parfaitement pourquoi mon plan de financement n'est pas "fantaisiste", n'en déplaise à Yapasdequoi. C'est un jugement qui n'engage que lui. Il est émis sans rien connaître de ma situation personnelle, il est déplaisant, et il n'apporte rien. Je ne viens pas ici pour essayer ce genre de commentaires condescendants (il en a eu plusieurs). Passons.

Je vous remercie à nouveau pour l'aide que vous m'avez tous apportée (y compris Yapasdequoi), elle est vraiment précieuse. Les choses sont maintenant claires : contrairement à ce que je croyais, le fait d'avoir fait le maximum pour obtenir ce financement dans les temps, ne suffit pas, et je vais vraiment devoir négocier avec les vendeurs sur une base très inégalitaire.

Étant en position de force, ils vont sans doute me dire : "OK pour vous accorder un délai, mais pour 5000 ? de plus car ce sont nos pénalités". À quoi je leur répondrai : "vous pouvez éviter ces pénalités en faisant un prêt, que je peux même vous accorder pour que ce soit sans frais".

Le notaire étant contre, ce sera un obstacle de plus.

Mais à partir de là, la balle sera dans leur camp :

- soit ils se bougent pour éviter les pénalités, avec mon aide au besoin, et on fait affaire au prix convenu, avec juste un

retard d'un mois (ou deux, ce qui m'arrangerait encore mieux) ;

- soit non, et dans ce cas, je leur cracherai à la figure les 10% du prix de vente et les laisserai se débrouiller avec leur baraque invendable et leur notaire si serviable.

Ce n'est pas une belle alternative, et s'ils se montrent aussi obtus que le notaire ça va me coûter très cher, mais au moins j'y suis préparé, grâce à vos explications.

Merci encore.

Par CLipper

Fredoz

Je pensais que mes seules obligations dans la promesse de vente, étaient de faire le maximum pour obtenir mon financement dans les temps. J'ai fait le maximum, et je l'ai obtenu, mais pas dans les temps.

Fredoz , vous avez fait le maximum et si vous avez obtenu le credit, peut importe les dates qu'a mis le notaire des vendeurs dans la condition suspensive de prêt

Les choses sont maintenant claires : contrairement à ce que je croyais, le fait d'avoir fait le maximum pour obtenir ce financement dans les temps, ne suffit pas, et je vais vraiment devoir négocier avec les vendeurs sur une base très inégalitaire.

Non, ne vous laissez pas embobiner par le discours du notaire des vendeurs, vous n'êtes pas en faute et vous pouvez tout a fait négocier en position de force avant le 30/12.

S'ils veulent vendre le plus rapidement possible, c'est à vous qu'ils doivent vendre donc ils doivent répondre à vos demandes à vous et non l'inverse.

j'ai l'impression que, vous sentant fautif par rapport à cette date du 10 janvier (qui n'est même pas une obligation dans la vente), vous avez trop essayé d'aider les vendeurs et maintenant tout le monde en profite !

soit non, et dans ce cas, je leur cracherai à la figure les 10% du prix de vente et les laisserai se débrouiller avec leur baraque invendable et leur notaire si serviable.Vous pouvez partir sans rien leur devoir.

relire le passage sur la réalisation de la promesse de vente et le cas de caducité.

Par yapasdequoi

Voilà : l'enlissement se précise.

Si vous avez une vraie certitude d'obtenir le crédit, il ne vous reste qu'à en convaincre vos vendeurs qui en effet ne peuvent rien décider avant le 30/12, mais dès le lendemain retrouvent leur liberté de choisir entre vous faire confiance et patienter ou remettre en vente.

Par CLipper

Fredoz,

C'est une promesse de VENTE , ce sont les vendeurs qui sont tenus car cet acte

Et non une promesse d'achat, qui vous obligerez a acheter.

Si les vendeurs ne veulent pas reporter au dela de fin janvier, vous leur dites avant le 30 decembre que vous ne voulez plus acheter et vous ne leur devez rien.

Ils n'auront plus qu'a chercher ailleurs , peut etre trouver un autre acheteur qui gobera le discours de leur notaire les yeux fermés...

Par yapasdequoi

Si les vendeurs ne veulent pas reporter au dela de fin janvier, vous leur dites avant le 30 decembre que vous ne voulez plus acheter et vous ne leur devez rien.

????

TOTALEMENT FAUX !! L'acquéreur qui se désiste sans faire valoir la condition suspensive est soumis à la clause pénale et doit indemniser les vendeurs de 10% du PRIX de vente.

Page 2 ne veut pas dire porte ouverte aux âneries !

Par Nihilscio

documents nécessaires à la régularisation de l'acte

Il s'agit tant des documents devant être fournis par le vendeur que des documents devant être fournis par l'acquéreur. Ce peut-être par exemple une procuration ou un diagnostic technique. Il est laissé un délai de grâce pour que les parties puissent fournir un document manquant.

En ce qui concerne le paiement du prix de vente, ce dont a besoin le notaire pour instrumenter n'est pas un document, l'occurrence l'accord de prêt fourni par la banque, c'est la somme qui doit être déposée sur le compte du notaire et cette somme n'est pas un document. Si, au 30 décembre, le prix de vente augmenté des « frais de notaire » n'a pas été versé sur le compte du notaire, la promesse de vente est caduque et l'acquéreur ne peut prétendre à un délai supplémentaire jusqu'au 30 janvier.

Le souci porte sur le financement qui, à la date d'aujourd'hui, 14 décembre, n'est pas encore assuré. Il faut impérativement que ce financement soit assuré au plus tard le 30 décembre et donc faire en sorte que la somme nécessaire ait été virée sur le compte bancaire du notaire.

D'ici là, les vendeurs peuvent accepter une prorogation de la promesse de vente mais ils n'y sont pas tenus.

Par CLipper

YAPASDEQUOI????

TOTALEMENT FAUX !! L'acquéreur qui se désiste sans faire valoir la condition suspensive est soumis à la clause pénale et doit indemniser les vendeurs de 10% du PRIX de vente.

Page 2 ne veut pas dire porte ouverte aux âneries !

relire paragraphe "modalités de réalisation de la promesse de vente, délai"

(je n'ai plus en tête le numéro de page de la promesse de vente)

bonne soirée

Par yapasdequoi

On s'enlise et on s'enfonce... Dommage.

Par Nihilscio

Clipper, ce qu'a dit yapasdequoi est exact et ce que vous racontez est totalement faux.

C'est une promesse de VENTE , ce sont les vendeurs qui sont tenus car cet acte

Et non une promesse d'achat, qui vous obligerez a acheter.

C'est une promesse unilatérale de vente qui devient une promesse bilatérale dès que l'option d'achat est levée par l'acheteur. D'ailleurs le refus de lever l'option est en pratique toujours sanctionnée au moyen d'une clause prévoyant une indemnité d'immobilisation qui est souvent du même montant que la clause pénale soit 10 % du prix de vente si j'ai bien compris. Il est bien évident à la lecture de tout ce qui a été dit que l'option a été levée.

Si les vendeurs ne veulent pas reporter au delà de fin janvier, vous leur dites avant le 30 décembre que vous ne voulez plus acheter et vous ne leur devez rien.

Malheureusement les vendeurs sont en droit de refuser de reporter et d'exiger la pénalité de 10 % si les acheteurs leur notifient qu'ils ne veulent plus acheter. Il est évident qu'en cette hypothèse il ne s'en priveront pas.

En l'espèce il devrait y avoir possibilité d'arrangement s'il est donné, sans aucun doute, assurance aux vendeurs que l'achat sera financé au plus tard courant février. Ce serait dans l'intérêt commun des deux parties. La proposition de payer immédiatement une partie du prix pour permettre aux vendeurs d'échapper à une pénalité fiscale n'a rien d'absurde. Ce serait en fait leur proposer le versement d'un acompte. Ce n'est pas courant mais cela n'a rien d'extravagant. Pour les convaincre, il pourrait être nécessaire d'y ajouter l'équivalent d'un ou deux mois de loyer en compensation du retard pris dans la vente.

La perspective de pouvoir réclamer aux acquéreurs ayant manqué à leurs obligations une pénalité de 10 % peut avoir un effet d'aubaine sur les vendeurs. C'est à prendre en considération.

Par CLipper

Nilhiscio,
je ne reponds pas a la provocation.

Et le fil est deja noyé
Bonne soirée

Par janus2

Bonjour CLipper,

Ce n'est pas la première fois que vous affirmez des contres vérités sur ce forum. Cela n'aide pas les internautes. Merci d'éviter cela à l'avenir.

vosre demande de pret du 14 novembre est certainement dans " le délai raisonnable" demandé.
Pour la clause suspensive, il faut éviter de vous dire que c'est votre faute, que vous avez été négligent car c'est pas vrai

Une autre de vos erreurs qui n'a pas été relevée dans ce fil est de dire que Nul en droit a bien fait les choses dans ses demandes de prêts. Or, en demandant un prêt d'une valeur bien supérieure à celle prévue au compromis, il n'a pas respecté celui-ci, on ne peut donc pas dire que les choses ont été bien faites.
Il se peut même que si la demande de prêt avait été faite en accord avec le compromis (donc somme inférieure), l'acceptation aurait été plus rapide...

Par CLipper

Bonjour Janus,

Il se peut fortement que, si les vendeurs n'avaient pas aussi peur d'avoir 10% de pénalités sur droits de succession à compter de la date anniversaire du décès (alors que c'est archi faux, c'est impossible qu'ils aient des pénalités de retard au 10 janvier), la promesse de vente aurait mentionné des dates beaucoup moins serrées.
Et le notaire* des vendeurs n'aurait pas le discours qu'il tient à nulendroit depuis déjà quelques temps.

* notaire qui peut aussi être celui de la succession et qui n'est peut être toujours pas payé pour son travail de règlement de succession si aucune liquidité sur le compte de la succession.

Donc mettre la pression sur nul en droit, acheteur tant attendu, n'est pas forcément la stratégie la plus judicieuse pour ces vendeurs impatients de payer les intérêts de retard qui courent depuis 6 mois après l'ouverture de la succession...
Car Nul en droit peut tout à fait, avant le 30 décembre, sans aucune pénalités au fisc ni indemnité aux vendeurs!!, les laisser se débrouiller avec leur notaire et le centre des impôts du défunt.

Et c'est d'ailleurs ce que je lui conseille de faire (si le bien n'en vaut pas la chandelle et que l'affaire est plus risquée pour Nulendroit que l'intérêt qu'il porte à ce bien).

Parce que, je ne sais pas si vous avez vu aussi, l'obligation de faire au moins DEUX demandes de crédit ?

Après, c'est Nulendroit qui est venu poser une question ici, pas les vendeurs ni le notaire qui a rédigé la promesse donc, pour moi, lui répondre qu'il peut tout à fait prêter sans risque de l'argent aux vendeurs, que c'est lui qui n'a pas fait les choses comme il devait les faire etc etc , ce ne sont peut être pas des contre-vérités si on les prend séparément mais je trouve que ça n'aide pas Nulendroit à gérer sa situation du jour.

Bonne journée

Par Bazille

Clipper
C est écrit noir sur blanc?.

« que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ; »

Par CLipper

Bonjour Bazille,

Oui je n'ai pas dit le contraire.

J'ai même ajouté que si Nul en droit n'a fait qu'une demande de prêt, il manque à ses obligations* (rien que ça, et absolument sans équivoque si nulendroit n'a fait qu'une demande de crédit).

Ceci dit, comme nulendroit n'est tenu à rien du tout jusqu'au 30 décembre, après étude objective, aujourd'hui, avec les dates garanties de l'offre et versement des fonds, il peut juger que le risque est plus important que l'intérêt/le bénéfice de cet achat et donc décider de se retirer sans avoir aucun " frais" à payer.

* ses obligations (d'acheteur qui n'a pas encore levé l'option et qui a encore le temps de le faire)) qui seraient vite oubliées si la banque lui verse les fonds avant fin janvier...

Dernier message.

Bonne continuation

Par Nihilscio

Nilhiscio,

je ne réponds pas à la provocation.

Clipper, provoquer, c'est pousser l'autre à répondre. Je ne vous demande pas de me répondre, je vous demande de vous taire, vous avez proféré assez de sottises.

Par LaChaumerande

CLipper, Nihilscio est un juriste, spécialisé dans les transactions immobilières.

Pour moi ses interventions, corroborées par d'autres, sont incontestables.

Nul en droit a commis des erreurs, ne serait-ce que la mauvaise interprétation de "obtention du prêt" qu'il a confondu avec "demande du prêt"

Il est donc très en retard, les vendeurs sont tout à fait en droit de se retirer de la vente au 30 décembre en gardant les 10%. On ne saurait le leur reprocher, il n'y a pas de raison qu'ils payent des pénalités au fisc alors qu'ils ont respecté les termes de la PUV.

PS : il m'arrive de commettre des erreurs. Quand on me le fait remarquer, je m'en excuse et ça s'arrête là.

Par yapasdequoi

Corriger des âneries n'est pas de la provocation. Et quand on n'est pas capable de reconnaître ses erreurs on se tait. J'espère que nulendroit saura faire la part des choses et négocier raisonnablement.

Par LaChaumerande

Il y aurait peut-être une solution, légale mais qui est coûteuse. Vous consentez donation aux vendeurs du montant des droits de succession qu'il leur reste à payer au fisc en vous acquittant, vous, des droits de donation, 60%.

Encore faut-il qu'il vous reste à l'heure actuelle du disponible et que cela vous revienne moins cher que la perte des 10% du prix de la vente qui seraient perdus au 30 décembre.

Par Bazille

Bonjour LaChaumerande.

La transaction d'est de l'ordre de 240 000? .

nul en droit dit que les 10% ne couvrent pas les droits de successions.

Donc la somme à donner pour payer les droits est trop importante pour cette solution surtout avec 60% de droit.

Après ça va être une négociation, entre les deux, Nul peut perdre les 10%, mais si les vendeurs n'ont pas l'argent pour solder les droits, les pénalités vont se générer au fisc pour des mois.

A la limite, il peut payer les pénalités qui vont courir à partir du 10 janvier.

Par LaChaumerande

En effet, où avais-je la tête ? Pas les droits de succession en eux-mêmes qui doivent être considérables.

A la limite, il peut payer les pénalités qui vont courir à partir du 10 janvier.

Le notaire doit pouvoir les calculer et ce serait alors, peut-être, jouable pour Nulendroit.

Par Nul en droit

Bonjour,

Eh bien ! Je suis surpris par la vivacité des débats.

En tout cas, de mon côté, les choses s'arrangent : les vendeurs ont fait leur part, en prenant l'initiative (contre l'avis du notaire) de demander un délai d'un mois supplémentaire de la part des impôts. Et ils l'ont obtenu !

Du coup, nous avons pu signer un avenant prolongeant la promesse de vente, aux mêmes conditions. Si ma banque tient enfin ses promesses en termes de délais (mais je suis assez confiant, cette fois, car 3 semaines de plus, c'est ce qu'il manquait a priori), on devrait signer fin janvier dans des conditions satisfaisantes pour tous.

Cordialement.

Par Bazille

Bonsoir,

Super tout s'arrange, merci d'être venu nous donner la conclusion.

C'est ce que j'avais préconisé dans les premiers messages. Le fisc est en général conciliant avec les personnes qui sont à jour de leurs obligations fiscales.

Par LaChaumerande

Merci pour votre retour.

Vous devez être soulagé.

Par Marck_ESP

A CLipper,

Votre insistance n'a d'égale que votre méconnaissance de certains aspects du droit.

Je vous renvoie à ce que j'ai écrit sur un autre sujet, ce jour, et vous demande pour la dernière fois de vérifier AVANT d'écrire et d'affirmer ou insister.