



Achat appartement

Par ISIS44

Bonsoir,
Suite à une visite d'un appartement, le clerc de notaire de l'office notarial en charge de la vente est venu ce matin à mon domicile pour estimer mon bien car j'envisage de financer mon achat avec l'argent de la vente de ma maison. Il m'a demandé de faire une offre pour l'appartement à vendre afin de bloquer la vente. J'ai donc envoyé mon offre cette après midi. Il m'a ensuite demandé lui faire parvenir daté et signé un mandat de vente non exclusif. Je me pose la question ce soir, à savoir si la vente de ma maison ne se fait pas rapidement au prix estimé par le clerc, pourrais je renoncer à acheter l'appartement.

Par yapasdequoi

Bonjour
C'est votre notaire qui doit vous rédiger le compromis avec la condition suspensive de vente de votre bien.

Par Nihilscio

Bonjour,

Bloquer la vente ?. Si le vendeur de l'appartement accepte une telle condition suspensive.
En attendant le clerc de notaire a gagné un mandat de vente. Pour lui, c'est toujours bon à prendre.

Par ISIS44

Bonjour,
Merci pour votre réponse. Qu'entendez vous par bloquer la vente?
Cordialement

Par yapasdequoi

c'est vous qui dites "bloquer la vente" !

Par UnNotairedelOuest

Cher ISIS44,

Il n'est pas possible de conditionner votre acquisition à la vente de votre bien. Cette condition qui serait insérée dans votre avant-contrat d'acquisition serait une condition POTESTATIVE.
La seule manière de faire est de régulariser d'abord un avant-contrat de vente de votre maison et après vous pourrez régulariser votre avant-contrat d'acquisition sous condition de REGULARISATION de votre vente.

Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est possible de conditionner l'achat d'un immeuble à la vente d'un bien que l'on possède. Une telle condition n'est que partiellement potestative ce qui n'est pas une clause de nullité.

En pratique cela se fait. C'est plutôt à déconseiller et ce peut être difficile à faire accepter par un vendeur mais c'est juridiquement valide.

Une jurisprudence sur la question : Cass. Civ3, 22/11/1995, n°94-11.014.

La condition qui suspend l'exécution de la vente d'un bien, à celle, par l'acquéreur, d'un autre bien, n'exigeant pas du débiteur qu'une simple manifestation de volonté, mais supposant l'accomplissement d'un fait extérieur, à savoir la découverte d'un acquéreur pour le bien dont il est propriétaire, n'est pas une condition purement potestative.

Par ISIS44

Bonjour,

Je suis au stade d'une offre d'achat. Le clerc me donne une semaine pour trouver des acheteurs potentiels pour mon bien afin de financer l'autre bien. Il n'y a pas encore de compromis. Il me dit que si la vente de mon bien ne peut se faire rapidement, il n'ira pas plus loin. Tout sera annulé.

Par Nihilscio

Votre offre sous la condition que vous proposez n'est donc pas acceptée. Si vous vous mettez à la place du vendeur de l'appartement, vous le comprendrez aisément.

Par ISIS44

Bonjour, ce n'est pas moi qui ait proposé c'est le clerc.

Par yapasdequoi

Le plus sécurisant c'est d'abord de vendre votre bien puis d'en acheter un autre.

Si vous voulez trop rapprocher les 2 opérations ou les lier, il y a toujours un risque que ça ne se passe pas comme vous le rêvez.

Par ISIS44

Je pense que je vais d'abord vendre et tant pis pour l'appart de mes rêves.

Merci à tous pour vos réponses.

Par UnNotairedelOuest

La réponse de Nihilscio est catastrophique.... C'est une réponse de théoricien !!!!! le caractère simplement potestatif de la condition de vente a bien été rappelée depuis 1995 mais en pratique, la responsabilité des notaires qui inséreraient une condition de cette sorte serait engagée.

Sauf cas très exceptionnel, il ne faut pas prévoir ce type de clause dans un avant-contrat et l'ensemble des praticiens, sans exceptions, le confirmeront.

Vendez d'abord, signer un compromis de vente et achetez !

Bien à vous

Par Nihilscio

Ce qui est catastrophique est de berner les intervenants avec des phrases du genre : « Il n'est pas possible de conditionner votre acquisition à la vente de votre bien. Cette condition qui serait insérée dans votre avant-contrat d'acquisition serait une condition POTESTATIVE. ». Si, c'est possible et cela se pratique. Sur les forums juridiques le sujet est parfois abordé par des personnes ayant contracté sous une telle condition suspensive.

Ce qui est attendu de ceux qui répondent aux questions est qu'ils donnent une réponse exacte et non une affirmation péremptoire sous couvert d'une qualité non attestée de professionnel.

En l'espèce la réponse exacte n'était pas d'affirmer que c'est impossible mais qu'il sera difficile de faire accepter la condition suspensive par le vendeur, ce que je n'ai pas manqué de dire en ajoutant que c'était plutôt à déconseiller.

Par ailleurs les notaires n'ont pas le monopole des avant-contrats de vente. Les agents immobiliers en rédigent aussi. Ce peut même être fait par les parties elles-mêmes qui peuvent trouver des modèles d'actes dans le commerce.

Par UnNotairedelOuest

Vous êtes un formidable prof de droit cher Nihilscio mais la consultation exagérée d'internet vous fait dire des bêtises et vous éloigne de ce que vous appelez la pratique.
Libre à vous de revendiquer votre savoir !

Par Nihilscio

Je ne suis pas professeur de droit mais je ne dis pas que des bêtises.

C'est vous qui en dites tout notaire que vous soyez. Ce n'est pas la première fois que je m'oppose à vous. D'ailleurs je doute que soyez réellement notaire. Quel office en quelle localité ?

Votre explication est inacceptable. La bonne explication qu'il fallait donner est la mienne ne vous en déplaise : « Il est illusoire d'espérer du vendeur qu'il accepte d'attendre pour vendre son appartement que vous ayez d'abord vendu votre maison ». Ce n'est même pas du droit c'est une réflexion d'ordre tout simplement pratique.

Je conçois que la facilité d'accès à l'information que donne internet vous dérange. Vous n'en n'avez plus le monopole.

Je n'hésiterai pas le cas échéant à vous contredire à nouveau. Vous ne m'impressionnez pas.

Par Urbicande75

Bonjour,

A priori une clause simplement potestative est valable.

Mais au delà de cette question de validité, un vendeur saint d'esprit n'acceptera jamais une telle clause.

Vous avez plusieurs solutions :

- demander une vente longue, c'est à dire que vous signerez l'acte dans 6 mois par exemple, vous laissant plus de temps pour vendre le votre (attention à vos propres délais de vente ensuite, car il faudra les fonds au moment de signer l'acte). Bien évidemment cela dépend des vendeurs s'ils veulent vendre vite ou peuvent être prêts à vous laisser une marge. Ce sont même les vendeurs qui peuvent le demander s'ils ont besoin de trouver un autre logement.

- avoir recours à un prêt relai et prévoir un prêt relai dès le compromis. Le recours à un prêt est lui une condition suspensive que le vendeur ne peut pas refuser (mais il peut choisir un autre acquéreur du coup).

Bien évidemment, vous pouvez proposer les deux. Le risque de non-vente de votre bien n'impacte alors plus le vendeur, en revanche en cas de mauvaise estimation et non vente, cela peut vous coûter plus cher.

Prenez conseil, auprès de votre banque, voire d'un autre notaire (le votre ; pas celui du vendeur).

Par ISIS44

Bonsoir,

Merci pour tous ces bons conseils. Je pars sur la vente de ma maison avec à la clé un compromis dans 10 jours. Le notaire me réserve l'appartement a ce l'a code des propriétaires car j'ai accepté l'offre d'achat qu'ont fait deux personnes.
Cordialement

Par Urbicande75

Super pour vous que vous ayez eu une offre au bon moment. Attention à la possibilité de rétractation de vos acheteurs éventuellement pour bien caler vos délais.

Par ISIS44

Oui merci.

Par ISIS44

Oui merci.