



Achat immobilier

Par Bert33590

Bonjour j'ai signé un compromis de vente et obtenu mon offre de prêt mais le vendeur est mourant donc en incapacité de signer l'acte authentique : sachant que mon offre de prêt est valable 4 mois que va t'il se passer ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a des solutions mais vous ne pouvez raisonnablement rien espérer en moins de quatre mois.

Par Bert33590

Quelles sont les solutions que vous évoquez ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une "offre" de prêt est en général valable 30 Jours avant acceptation.

Ici on comprend que vous l'avez acceptée ? Et que vous devriez débloquer les fonds sous 4 mois ?

Dans ce cas, rapprochez vous de votre banque qui pourra prolonger (quelques mois) cette période.

Pour ce qui est de procéder à la signature, vous ne pouvez pas faire grand chose à part demander à votre notaire de mettre en demeure les vendeurs de signer l'acte.

Le vendeur étant incapable de signer, il faudra une autorisation du juge des tutelles et une procuration ou habilitation familiale à l'un de ses proches.

Relisez bien le compromis qui (normalement) devrait engager les héritiers du vendeur, en cas de son décès.

Par Bert33590

Merci beaucoup car je suis un peu perdue et cette situation me prend un peu en otage : je ne sais si je dois persévérer dans cette acquisition ou non car la situation ne me permet pas d'avoir une idée d'un délai quelconque

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Attention : vous n'êtes plus en situation de renoncer à cette acquisition sans payer une indemnité au vendeur ...

Prenez conseil auprès de votre notaire et relisez bien le compromis et le contrat de prêt.

Et surtout prévenez votre banque.

Plutôt que de perdre votre prêt, elle vous proposera un avenant, avec éventuellement des intérêts intercalaires.

Par Bert33590

Encore merci maintenant je sais par où commencer

Bien cordialement

Par Nihilscio

Si le compromis est rédigé de façon classique, il faut notifier l'accord de prêt au vendeur ce qui fait commencer un délai de caducité. Ce délai passé, il faut mettre le vendeur en demeure, en termes aussi courtois que possible en raison des circonstances, de signer l'acte authentique sous quinzaine. Si l'acte n'est toujours pas signé, la quinzaine passée, l'acheteur n'est plus lié par le compromis.

Par yapasdequoi

Sérieusement ? Vous êtes certain de ne pas confondre avec la "promesse de vente" ?
Il faut relire le texte et surtout demander au notaire.

Par Bert33590

Bonjour le compromis est classique juste une clause suspensive d'obtention de prêt ce qui est réglé car prêt obtenu et signé
Pensez vous que mettre en demeure le vendeur de signer sous 15 jours est juridiquement légal ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours le mettre en demeure... Ce n'est pas "illégal". Mais ça ne résoudra pas le problème.

Par Nihilscio

Dans une promesse bilatérale de vente correctement rédigée il y a toujours une date butoir. Généralement, la caducité n'est pas automatique, elle n'est effective qu'après mise en demeure adressée à la partie défaillante une fois cette date butoir dépassée.

Pensez vous que mettre en demeure le vendeur de signer sous 15 jours est juridiquement légal ?

Il ne s'agit pas d'obliger le vendeur à signer quinze jours après l'accord de prêt mais de l'obliger à signer une fois les conditions suspensives levées et la date butoir dépassée. Cette date butoir est déterminée par les clauses du compromis.

Une particularité en Alsace et en Moselle : la validité d'une promesse bilatérale de vente est limitée par la loi à six mois.

Par yapasdequoi

Mais là c'est un compromis, c'est différent d'une promesse de vente !

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente[/url]

"Toutefois, en cas de litige quant à la réalisation des conditions suspensives, les parties demeureront liées par le compromis de vente, sauf accord amiable ou décision de justice, alors que dans l'hypothèse d'une promesse unilatérale de vente, les parties reprennent leur liberté si l'option n'est pas levée par l'acquéreur. "

Et dans le cas présent, on voit mal le vendeur accorder à l'amiable quoi que ce soit.

Par Nihilscio

Ce qu'on appelle en langage courant un compromis est une PROMESSE BILATERALE DE VENTE.

C'est un avant-contrat qui n'a pas vocation à rester indéfiniment en vigueur. Il devient caduc soit à une certaine date expressément déterminée selon certaines modalités soit après un temps au-delà duquel il serait déraisonnable de prétendre qu'il se prolonge.

Je maintiens intégralement mes propos précédents.

- notifier au vendeur l'accord de prêt ;
- attendre la date butoir ou, à défaut de date butoir, un délai raisonnable ;

- mettre le vendeur en demeure sous quinzaine de procéder à l'acte authentique.

Par yapasdequoi

Juridiquement, le compromis vaut donc vente. Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice,
Mais il faut bien passer par le juge des tutelles dans le cas présent, lequel n'a que faire de toutes les mises en demeure.

Par Nihilscio

Vous avez oublié quel est le problème : obtenir l'acte authentique en moins de quatre mois, ce qui n'est pas réaliste du fait de l'incapacité du vendeur.

L'alternative pour l'acheteur est la suivante : soit patienter le temps qu'il faudra, ce qui obligera probablement à demander à nouveau un prêt à un taux plus élevé (les taux sont actuellement à la hausse), soit se désengager.

Les deux options sont possibles. Je fais l'hypothèse du choix de la seconde.

Dans la plupart des compromis figure une clause de caducité qui est une clause résolutoire. L'acheteur peut s'en servir.

Il peut aussi se désengager au motif du défaut de délivrance. Car si le compromis vaut vente, il reste encore à ce que cet acte de vente prenne effet par la délivrance de la chose vendue et le paiement du prix. Or l'article 1610 du code civil dispose : Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

Le temps convenu entre les parties correspond à la date butoir dont j'ai parlé précédemment.

Si l'on craint que la validité de la mise en demeure ne soit mise en question du fait de l'incapacité du vendeur à la recevoir en personne, on peut demander au juge des référés de constater la caducité du compromis.

Par yapasdequoi

soit patienter le temps qu'il faudra, ce qui obligera probablement à demander à nouveau un prêt à un taux plus élevé (les taux sont actuellement à la hausse), soit se désengager.

Il faut aussi envisager un avenant avec la banque qui permet de décaler l'échéance moyennant des intérêts intercalaires.

L'état de santé du vendeur n'est sans doute pas si soudain, et il aurait fallu anticiper....

Le risque à se désister sur cette base est que le vendeur (ou ses héritiers) fassent jouer la clause pénale et refusent de rendre le séquestre consigné lors du compromis.

Dans une affaire similaire, il m'a fallu 5 ans pour avoir gain de cause et récupérer la somme.

Mais rien n'empêche de tenter ... on lui souhaite bonne chance.