



Clause de substitution

Par Zackary221

Bonjour,

Je suis sur le point d'acheter une maison qui me plait et dans laquelle je me verrais bien habiter plus tard, mais je ne sais pas quand cela sera possible car je vis actuellement à l'étranger. D'ici là je la louerai.

Un très bon ami à moi aime aussi cette maison et m'a d'ailleurs aidé à la trouver (il est professionnel de l'immobilier) mais il n'a pas actuellement la surface financière pour acheter la maison. Il me propose donc de mettre une clause de substitution dans le sous-seing pour pouvoir éventuellement plus tard détenir cette maison.

Sur le principe je ne serai pas contre mais je ne veux pas non plus être contraint de la lui céder dans quelques années car je ne sais pas dans quelle situation je serai.

Voici donc mes questions:

- quel est l'avantage d'inscrire une telle clause : est-ce simplement de ne pas avoir à payer 2 fois les frais de notaire?
- si une telle clause existe, y'a-t-il un temps maximal pour pouvoir l'activer, à partir de la date d'achat du bien?
- puis-je refuser d'activer cette clause si elle se trouve dans le sous-seing? si oui, comment faire?

Merci grandement par avance de votre retour.

Bien cordialement.

Par janus2

Bonjour,

J'ai l'impression qu'il y a un malentendu sur ce qu'est la clause de substitution. Lorsqu'un acheteur signe un compromis et demande à ce qu'une telle clause soit ajoutée au profit d'une autre personne, cela lui laisse le choix, avant la signature définitive, d'actionner cette clause. La personne désignée devient alors l'acheteur et c'est elle qui continue la vente jusqu'à la signature définitive.

Cette clause permet donc simplement de changer d'acheteur en cours de route. Mais une fois l'acte définitif signé, l'acheteur devient définitivement propriétaire.

Il n'est donc pas question d'être contraint de céder cette maison dans quelques années. Soit vous actionnez cette clause avant la signature définitive et c'est votre ami qui achète à votre place, soit vous signez la vente et la maison est à vous.