



## La promesse de vente surprise!

-----  
Par DDP

Bonjour,

Alors que nous devons établir un compromis de vente, nous venons de recevoir une promesse de vente à la place une semaine avant signature, sans en avoir été informé avant. Celle-ci est complètement en notre défaveur et ne colle pas du tout avec ce que nous avons donné comme informations et ce que nous avons demandé. La promesse a été rédigée par le notaire de l'acquéreur.

Le notaire nous explique que: "Les notaires établissent désormais, sauf exception, des promesses de vente."

Nous sommes étonnés de cela car l'ensemble des personnes que nous connaissons passent par des compromis, (il y a quelques jours encore d'ailleurs) sans même qu'on leur parle de promesses de vente. La semaine dernière encore au téléphone avec lui, nous avons parler de compromis.

Alors nous nous questionnons par rapport à notre notaire:

- Est ce un choix atypique maintenant des offices de notaire d'une région? d'un département? de faire des promesses de vente
- Ou bien notre notaire nous ment tout simplement et ne veut pas s'embêter?
- Etait-il censé être au courant que cet acte a été rédigé ainsi par le notaire de l'acquéreur ou bien l'a t'il découvert en même temps que nous? (nous ne savons pas trop les dessous de la rédaction des actes)

Nous sommes extrêmement étonnés. Pourriez-vous nous éclairer sur comment tout ceci est censé se passer s'il vous plaît? Qui fait quoi dans la rédaction des actes? Peuvent-ils prendre de telles décisions sans nous consulter? ...

Bonne soirée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si l'acte ne vous convient pas, rien ne vous oblige à le signer.

Et pourquoi pensez-vous qu'un compromis vous serait plus favorable ? Avez-vous bien compris la différence entre compromis et promesse de vente ?

Et le notaire fait ce qu'on lui demande. S'il ne le fait pas adressez vous à un autre notaire.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si ce n'est pas déjà fait prenez votre propre notaire... et si c'est fait demandez lui conseil. Cela ne coûtera pas plus cher d'avoir deux notaires au lieu d'un.

Cela dit, le petit nom technique du compromis est "promesse synallagmatique de vente", le document appelé ordinairement "promesse de vente" est une "promesse unilatérale de vente". Le compromis n'est pas forcément plus favorable au vendeur. La différence entre les deux est que le compromis oblige le vendeur à vendre et l'acheteur à acheter, alors que la promesse unilatérale de vente n'engage que le vendeur à vendre. L'acheteur peut se désister, moyennant généralement une indemnité.

Donc plus que la nature exacte du contrat, ce qui est important est de vérifier qu'en cas de désistement de l'acheteur il y aura une pénalité... et qu'il n'y a aucune clause qui soit piègeuse pour vous.

L'intérêt théorique du compromis pour le vendeur est qu'il peut permettre de forcer la vente en justice. En pratique il est

presque toujours contreproductif de tenter cela. Une promesse unilatérale de vente avec une clause pénale fait très bien l'affaire pour protéger le vendeur.