



Réquisition du notaire pour établir un acte de vente

Par Alicanne

Bonjour,
Nous avons signé (les 2 parties) une Réquisition du notaire pour établir un acte de vente le 24 juillet 2024.
Les acquéreurs se sont rétractés le 21 août 2024.
Le paiement était content, sans demande de prêt.
Quel recours avons nous ?
Quel est le délai de rétractation pour une réquisition ?
Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le recours c'est la clause pénale du compromis.
Il doit préciser l'indemnité que vous pouvez réclamer aux acquéreurs qui se désistent sans justification basée sur une clause suspensive.

Par Nihilscio

Bonjour,
L'acquéreur n'est engagé qu'à partir du moment où il a signé un avant-contrat, une promesse bilatérale le plus souvent.
Tant que cela n'a pas été fait, vous n'êtes encore qu'en phase précontractuelle et l'acquéreur peut se rétracter.
Si un avant-contrat a été conclu, vous pouvez exiger l'indemnité prévue par la clause pénale s'il y en a une ou fixée par le juge dans le cas contraire. Vous pouvez aussi envisager une vente forcée.

Par yapasdequoi

Comme avant-contrat je ne connaissais que "compromis" ou "promesse de vente"...

L'article L271-1 du code de la construction indique :
"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."
"

Par Alicanne

Merci pour vos réponses,
Il n'y a pas de clause pénale sur le document.
Nous avons perdu 2 mois de visites.
En fait les "acquéreurs" nous ont harcelé au téléphone pour avoir les clés de la maison avant la signature pour déménager, nous avons refusé, ils se sont rétractés.

Par yapasdequoi

La prochaine fois vous penserez à prévoir une clause pénale....

Par Alicanne

Oui....

Par yapasdequoi

Et vous ferez rédiger l'avant contrat par le notaire pour éviter d'oublier un autre truc important.

Mais vous avez eu raison de refuser de donner les clés. Vous risquez bien pire que perdre 2 mois de visites.

Par Nihilscio

Comme avant-contrat je ne connaissais que "compromis" ou "promesse de vente"...

Je n'ai pas inventé un troisième type d'avant-contrat. « Compromis » est un terme couramment employé au lieu de promesse bilatérale (ou synallagmatique) de vente. Il est impropre. Un compromis est une convention par laquelle les parties s'entendent à régler leur différend par la voie de l'arbitrage. Je préfère le terme exact de promesse bilatérale.

Je crois comprendre que les parties n'ont pas signé d'avant-contrat et se sont contentées de requérir un notaire pour instrumenter le 21 août. Une réquisition n'est pas un acte de vente.

Mais, si un avant-contrat a été signé, c'était il y a plusieurs semaines et le délai de rétractation de dix jours est largement dépassé.

Alors, finalement, avant-contrat ou non ?

Par Isadore

Bonjour,

Il peut aussi y avoir une véritable (au sens du Code civil) offre d'achat ou de vente qui aurait été acceptée et qui engagerait les parties. Il est rare en matière immobilière d'avoir une offre qui engage car elle doit comporter les éléments essentiels du contrat et montrer sans équivoque l'intention des parties d'être engagées :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753[ur]

Il faut faire examiner cette éventuelle offre par un avocat pour avoir un avis certain.

Mais honnêtement, si vous envisagez un recours judiciaire vous en avez pour des années.

Les deux mois de visites perdues sont peu ou prou ce qui vous aurait pu vous arriver avec un acheteur ayant besoin d'emprunter.

Par Alicanne

Merci à tous pour vos réponses, nous avons demandé un compromis mais le notaire n'a pas souhaité en faire un en nous parlant de vente directe, qu'il n'y avait aucun problème...

Nos acquéreurs avaient vendu leur bien, leurs acheteurs avaient le prêt donc nous devons tous signer en coeur le 4 septembre !

Nous avons accepté cette réquisition...

Nous ferons attention la prochaine fois.

Enfin pas de regret, ils nous avaient harcelés pour avoir les clés de la maison avant la signature de l'acte pour déménager tranquillement. Nous avons refusé et proposé à la place de leur ouvrir quand ils en auraient besoin.

Voilà en résumé l'histoire de cette non vente !

Merci encore à tous

Par Nihilscio

Maintenant c'est clair. Il n'y a pas eu d'avant-contrat ou quoi que ce soit qui puisse y être assimilé.

Ne conclure la vente qu'au moment de l'acte authentique est tout à fait possible mais c'est très inhabituel. Cela se fait

parfois entre professionnels mais c'est très exceptionnel entre particuliers à moins qu'ils ne se connaissent bien et qu'il y ait une grande confiance réciproque.

Une réquisition n'est rien d'autre que la demande faite à un notaire d'instrumenter sur une certaine affaire. Ce n'est absolument pas un contrat entre un vendeur et un acheteur. On peut évidemment déduire de ce que la demande d'instrumenter émane d'un vendeur et d'une personne s'étant présentée comme acheteur exprime de ce dernier une intention d'acheter. Mais l'expression d'une intention n'est pas l'expression d'une volonté ferme de s'engager. Il y a bien dans cette rétractation une mauvaise foi évidente et cela vous permettrait de demander une indemnité comme prévu dans le code civil. Mais comme l'acheteur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation dispose d'un droit de rétractation pendant dix jours après avoir été engagé dans un contrat de vente, a fortiori est-il libre de se rétracter de son intention lorsqu'aucun contrat n'a été conclu et cela vous enlève la possibilité de lui demander des dommages et intérêts en réparation d'un comportement de goujat. Bref, vous ne disposez d'aucun recours.

Il faut plusieurs semaines avant qu'un acte authentique de vente ne puisse être conclu définitivement. C'est pourquoi la pratique de l'avant-contrat sous seing privé qu'on peut conclure immédiatement dès que les parties se sont entendues est devenue quasiment systématique. Cela prévient le risque qu'en attendant le jour fatidique de la signature définitive une des parties ne puisse changer d'avis. Il est très curieux que le notaire vous ait conseillé de vous dispenser de cette formalité.