



Vente immobiliere ...Le notaire ne répond pas !!!

Par mami

Bonjour ,

Je vends mon appartement situé à Lyon , c'est une vente en cascade (mon futur acheteur vend son appartement pour acheter le mien).

Nous avons signé le compromis de vente fin octobre . La clauses suspensives était que l'obtention du pret de la vente de l'appartement de mon acheteur devait se faire fin decembre .Or il y a eu du retard car les assurances garantissant le pret ont demandé des visites médicales aux gens qui achètent l'appartement de mon futur acquéreur.

Pour simplifié les choses (c'est ce que je croyais !)je n'ai pas pris mon notaire mais celui des personnes qui doivent acheter mon appartement .

Aujourd'hui je n'ai toujours pas de réponse ni de mes acheteurs potentiels ni de leur notaire ...Je pense que le notaire et mes acheteurs font trainer les choses en espérant que ce pret soit accepter par les assurances (c'est parait-il tres long).

Le notaire ne répond pas a mes courriers et mes futurs acheteurs non plus .

En desespoir de cause j'ai demandé à un notaire de me représenter , lui même envoi des courriers afin que soit prononcé la 'caducité ' de ce compromis afin que je puisse revendre ...toujours pas de réponse de la part du notaire de mes acheteurs ...

Je suis tres étonné qu'il faille avoir un document de 'caducité' même si les clauses suspensives n'étaient pas respecté .(c'est ce que me confirme le notaire qui defend maintenant mes interets) .

Ne faudrait-il pas avertir la chambre des notaires pour signaler les non réponses du notaire de mes futurs acheteurs ? ou comment faire ?

Je vous remercie Pour vos réponses

Par isernon

bonjour,

votre compromis de vente doit comporter une date de signature de l'acte authentique.

vous devez mettre en demeure par LRAR vos acquéreurs de signer l'acte authentique si la date est dépassée, votre notaire doit vous aider pour cette mise en demeure.

salutations

Par mami

Merci ,

La date de l'acte authentique avait été déterminé oralement devant le notaire entre les futurs acheteurs et moi même .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le compromis vous engage. Il doit y avoir une date objectif de la réitération par acte authentique.

Cette date peut être extinctive ou indicative.

Relisez le compromis ! Et posez la question à VOTRE notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut impérativement relire le compromis et plus particulièrement la clause suspensive d'obtention de prêt.
Il est généralement stipulé que la partie qui revendique la caducité au motif de la non-réalisation d'une condition suspensive doit au préalable mettre l'autre partie en demeure de satisfaire aux conditions. Ce n'est alors que lorsque la condition n'a pas été réalisée dans le délai précisé dans la mise en demeure que la caducité est acquise.

Je comprends que l'acheteur devait obtenir son prêt au plus tard le 31 décembre à défaut de quoi le compromis devenait caduc. C'est à vérifier. Il est aussi probablement stipulé dans le compromis que la caducité n'est pas automatique.

S'il en est bien ainsi, pour vous désengager du compromis, vous pouvez,
- après lui avoir rappelé la clause suspensive figurant dans le compromis, mettre en demeure l'acheteur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception de produire dans un délai à préciser (en général sous quinzaine) son accord de prêt faute de quoi la promesse prendra fin ;
- si vous n'avez pas reçu d'attestation d'accord de prêt à l'issue de ce délai, lui notifier, toujours par courrier recommandé, que la promesse de vente a pris fin et que vous disposez à nouveau librement de votre bien.

Par mami

Concernant la réitération authentique voici ce qui est stipulé sur le compromis :

" REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu dans les trois (3) mois à compter de la signature des présentes par le ministère de Maître xxxxxxxxxxxxxxxx L'ACQUEREUR devra verser entre les mains du notaire rédacteur des présentes le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devra avoir lieu sous la forme d'un virement."

Neanmoins les conditions suspensives ne sont pas remplies à ce jour puisque les assurances n'ont pas encore garanti le prêt de la vente de mon futur acheteur .

Par contre comme le dit 'YAPASDEQUOI' je ne vois pas marqué que cette réitération soit : extinctive ou indicative. dans le compromis ?

Si je comprends bien cette réitération de l'acte authentique n'est plus valable 3 mois après la signature de ce compromis puisque les conditions suspensives ne sont pas remplies ?
est-ce cela ?

Bien entendu c'est le notaire que j'ai missionné après coup qui se charge de faire ' tomber' ce compromis mais de mon coté je cherche a comprendre aussi quelles sont les subtilités de ces documents .
Merci à tous

Par Nihilscio

La condition suspensive d'accord de prêt n'est pas réalisée. La clause que vous citez n'apporte pas de réponse à votre interrogation.

Je vous ai donné une réponse à vérifier à la lecture du compromis.

Ce n'est à votre notaire de décider à votre place. Tout au plus peut-il vous conseiller.

Par mami

Mon notaire a demandé au notaire de mes acheteurs la caducité de ce compromis , maintenant il faut que ce document soit établi et signé des deux parties ,c'est la ou les choses trainent car la partie adverse (notaire + futur acheteur) gagne du temps et espèrent qu'entre temps un accord de prêt définitif interviendra .

Merci

Par Nihilscio

Quelle est la durée de la condition suspensive ? Lisez le compromis, ce doit être marqué.

Si le délai de validité de la condition suspensive est dépassé, vous pouvez notifier, unilatéralement, et non seulement demander, la caducité du compromis. Il n'y a pas de document qui doit être établi et signé par les deux parties.

Cela dit, il n'est pas forcément de votre intérêt de le faire.

Par mami

Il n'y a pas de durée de conditions suspensives dans mon compromis .

Les voici en intégralité :

Conditions suspensives particulières

Vente par l'acquéreur d'un bien immobilier lui appartenant

La réalisation des présentes est soumise à la vente par l'acquéreur d'un bien immobilier lui appartenant, sis à
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Cette vente est indispensable à l'acquéreur à l'effet de constituer son apport personnel dans le cadre des présentes.

l'acquéreur déclare:

. avoir conclu sous diverses conditions suspensives non encore accomplies un avant-contrat en date du 30 Octobre 2022 dont une copie a été remise au VENDEUR ce jour,

. Que le prix de vente s'élève à la somme de xxxxxx mille euros (xxxx,00 eur) payable comptant;

. Avoir la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur à ce prix

. Que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix ;

. Que la date de réalisation convenue de cet avant contrat est antérieure à celle des présentes ;

. Que les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elles s'appliquent à cet avant-contrat, ont été purgées.

Il est convenu entre les parties que si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué, et sauf renonciation l'acquéreur à se prévaloir de cette

condition, les présentes seront considérées comme caduques.

Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie éventuellement versé par l'acquéreur lui sera rendu immédiatement sauf application des dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du code civil qui dispose que :

« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ».

Il est à noter que le notaire qui a rédigé ce compromis a omis de joindre en annexe le compromis de la vente de mes futurs acquéreurs ...j'ai appris que le délai d'obtention de prêt était de 2 mois à compter du 30 octobre .

Par yapasdequoi

On comprend mal pourquoi votre notaire ne fait rien.

Posez lui la question ...

Par mami

Il ne répond pas au téléphone et aux différents mails que je lui adresse c'est la raison pour laquelle j'ai fait intervenir , un peu tard , mon notaire dans cette histoire .

Moi je comprends qu'il gagne du temps afin que ses clients qu'il connaît bien puissent vendre leur bien et que leurs acheteurs obtiennent leur prêt entre temps afin que cette transaction se fasse .

Je pensais que la devise d'un notaire était impartialité et devoir de conseil .(pardon à tous ceux qui exercent leur métier correctement)

Par yapasdequoi

Vous avez fait intervenir VOTRE notaire. C'est à lui de prendre en main la suite !

Les mails et tel ne servent à rien. C'est une mise en demeure par courrier RAR qu'il doit envoyer aux acquéreurs.

Par Nihilscio

Je comprends mieux. Pour dire les choses simplement : « j'achèterai votre bien à la condition que je puisse vendre le mien ». Vous vous êtes donc soumis à un aléa difficile à apprécier et au bon vouloir des acquéreurs. Une telle condition ne doit jamais être acceptée mais vous avez commis l'erreur de le faire.

Il est néanmoins stipulé : si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué. Mais quel est ce « délai sus-indiqué » ? Il doit bien figurer quelque part.

Par mami

Oui c'est le principe d'une vente en cascade . Toutes les ventes en cascade ne posent pas ce type de problème d'après les imitiés .

Dans la question que vous posez :

si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué Mais quel est ce « délai sus-indiqué » ? Il doit bien figurer quelque part.

La date est celle indiquée dans le compromis qu'avait signé mes futurs acheteurs pour la vente de leur propre appartement c'est a dire 2 mois a compter du 30/10 pour obtenir le pret .

Maintenant j'ai missionné mon notaire pour régler ce problème c'est a lui de faire le necessaire en espérant que cela ne prenne pas trop de temps afin que je puisse remettre en vente mon bien .

Merci a tous pour avoir pris le temps de me répondre

Par Nihilscio

C'est le principe des ventes en cascade mais un vendeur n'est nullement tenu d'accepter de partager avec son acheteur ce risque supplémentaire. Il y a une autre solution pour l'acheteur qui est le prêt relais.

Une vente en cascade peut effectivement très bien se passer de même que même que fumer n'entraîne pas systématiquement un cancer du poumon.

La réalisation de la vente devait se faire au plus tard le 31 décembre. Vous êtes en droit de notifier la caducité du compromis après avoir obtenu confirmation que l'acheteur n'a toujours pas conclu l'acte de vente authentique. Votre notaire peut se charger des formalités nécessaires mais seulement après que vous lui en ayez donné instruction. Le choix d'attendre encore ou de mettre fin à l'opération vous appartient.