



Vente studio qui dépasse les dates du compromis de vente

Par chris06

Bonjour à tous,

je me permets de vous solliciter sur la mise en vente d'un studio début 2025. Il s'agit d'un studio sous le régime LMNP. Après avoir contacté une agence et lui avoir remis tous les documents, fait tous les diagnostics, nous nous sommes retrouvés devant le compromis de vente avec le prix fixé et une clause suspensive qui concernait l'acheteur "de vendre un appartement pour financer le projet" clause prenant fin le 16 décembre 2025, la signature devait se faire le 10 janvier 2026 sauf si des éléments manquants apparaissait pour "construire l'acte".

Il s'avère que le compromis a été signé et validé par les jours de réflexion de l'acquéreur, de plus la vente de l'acquéreur s'est faite plus vite que prévu et nous nous dirigeons vers une signature anticipée, l'agence était confiante pour une signature avant la fin de l'année. Sauf que le notaire de l'agence a levé le pied car il a remarqué que j'étais en opposition avec les gestionnaires du site pour le montant des loyers.

Je précise que tout le monde était au courant l'acquéreur y compris et c'est d'ailleurs ce qui a motivé le montant de la vente!.

Du coup, pas de date de vente pour acte authentique, j'en ai besoin pour les comptes de l'expert, aucune communication de la part du notaire ni de l'agence pour des explications précises de ce blocage. que me conseillez vous de faire ?

merci par avance .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas bien clair.

Les gestionnaires du site ? Expliquez leur intervention dans la vente.

Par chris06

Bonjour,

le studio que je possède se trouve dans une résidence de tourisme gérée par Belambra, le gestionnaire du site.

Certains copropriétaires ont manifesté leurs désaccords par rapport à une proposition de loyers (dont je fais parti). Le bail n'a donc pas été renouvelé pour cause de non entente des loyers mais la résidence continue de fonctionner comme avant avec les loyers identiques .

Belambra (le gestionnaire) n'a effectivement rien à voir dans la vente. Mais c'est le notaire qui freine la démarche car d'après moi, il doit peut être attendre que la situation se débloque ce qui peut prendre des mois, voire des années, ou peut être que cela tombera à l'eau.

Mon problème est que la date inscrite sur le compromis pour la signature est le 10 janvier 2026 sauf si attente de documents complémentaires mais dans ce cas comment faire ? peut on attendre des mois ou des années pour signer un acte? N'y a t il pas une date maximale? ou alors une annulation de la vente ?

Cdt

Par yapasdequoi

C'est plus probablement l'acquéreur qui freine, le notaire n'est pas décideur.

Il peut mettre en demeure les acquéreurs de signer à la date convenue.

Il faut bien relire le texte du compromis et vous pouvez consulter un avocat si vous voulez bien connaître vos droits.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous vendez un meublé loué sous le régime des baux commerciaux. Il y a désaccord sur le renouvellement du bail et la rentabilité de la location est de ce fait incertaine. C'est probablement ce qui explique la situation d'attente où vous vous trouvez. Sans connaître les termes du compromis ni les intentions du vendeur ni celle de l'acheteur il est difficile de vous éclairer.

Par chris06

Bonjour,

Je comprends, mais l'acquéreur connaissait parfaitement la situation du site, d'ailleurs ce n'est pas son premier rachat, l'agence spécialisée en LMNP le connaît bien aussi, c'est un de leurs clients.

Par ailleurs, et, j'en finirai par là, le prix sur le compromis de vente a tenu compte d'une éventuelle baisse des loyers! c'est pour cela que je ne comprends pas.

Cdlt.

Par yapasdequoi

La réponse est certainement dans le compromis qui indique les droits et devoirs des parties et les conséquences (ou pas) du dépassement des délais indiqués.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si votre acheteur n'a pas de juste motif pour se rétracter, vous pouvez le mettre en demeure de convenir d'une date de signature chez le notaire en le menaçant de lui demander des dommages et intérêts. Il y a probablement une clause pénale dans le compromis de vente.

Par chris06

Bonjour à tous

effectivement je peux reecrire sur ce forum le contenu de cette acte du moins la partie réalisation car je ne peux faire un copier coller.

Par Pierrepauljean

bonjour

votre notaire doit convoquer les parties en réitération de l'acte

Par chris06

Bonjour et merci pour votre réponse.

Le notaire est celui de l'agence à laquelle je suis.

Je n'ai pas pensé à prendre le mien pensant que c'était inutile , j'ai appris que l'acquéreur en avait un aussi.

Enfin, malgré mes sollicitations pour comprendre quels étaient les problèmes ou les blocages ,je n'ai jamais obtenu de réponses, j'ai essayé de les joindre téléphoniquement. J'ai eu le clerc qui m'a signifié que je serais tenu au courant sans plus.

Vous parler de réitération de l'acte? n'étant pas un spécialiste , s'agit il du compromis de vente ou de l'acte authentique qui court jusqu'au 10 janvier 2026? Dans l'hypothèse ou le notaire déciderait cela à quoi m'attendre?

Merci.

cdlt.

Par Pierrepauljean

il est toujours conseillé de choisir son notaire

Par Nihilscio

La réitération de l'acte est la conclusion de l'acte de vente définitif sous la forme d'un acte notarié. Cet acte, sauf accord des parties sur une modification des modalités de la vente, reprend l'avant-contrat conclu sous seing privé, compromis ou promesse unilatérale de vente. C'est pour cela qu'on parle de réitération. Dès que les conditions suspensives sont accomplies, il n'y a normalement aucune raison de retarder l'acte définitif.

Vous aviez déjà ouvert un sujet sur les difficultés que vous rencontriez avec votre locataire gestionnaire du site. Je n'ai pas sous les yeux cette discussion. Je me rappelle que vous n'étiez pas certain que le bail ait été renouvelé et que votre locataire vous menaçait d'une procédure relative à la fixation du loyer. Finalement il apparaissait que le bail avait bien été renouvelé et que vous connaissiez la date de ce renouvellement. Mais restait en suspend la question du montant du loyer qui, sans accord du locataire et du bailleur, devrait être fixé judiciairement, après éventuellement saisine de la commission départementale de conciliation à l'initiative de la partie la plus diligente.

En toute logique, c'est à votre acheteur de régler la question du prix du loyer avec le preneur.

Les relations avec le notaire étant difficiles, le mieux serait à mon avis de discuter directement avec l'acheteur. Qu'est-ce qui reste litigieux et retarde la signature de l'acte définitif ?

Je n'adhère pas à la doxa qu'il est toujours conseillé de prendre son propre notaire. C'est parfois utile mais pas toujours. De toute façon au stade où vous en êtes, le mieux est très probablement d'en rester avec le notaire actuel. Ou, s'il y a un grave contentieux avec l'acheteur, c'est plutôt un avocat dont vous auriez besoin qu'un deuxième notaire.

Par Nihilscio

J'ai souvenir qu'au cours de la précédente discussion vous vous interrogiez sur la perspective d'une révision du loyer à effet rétroactif.

Ce qui embarrasse le notaire est peut-être la répartition d'une régularisation du loyer entre le vendeur et l'acquéreur qu'il faudrait stipuler dans l'acte de vente.

Si j'ai bon souvenir, le bail a été renouvelé il y a plus de deux ans, il n'est plus en tacite prolongation. Normalement, la révision au renouvellement du bail prend effet à la date du renouvellement et donc rétroactivement. Mais la prescription est de deux ans. Le preneur ne peut plus demander une révision du loyer prenant effet à la date du renouvellement. Il ne peut que demander une révision qui prendra effet à la date de sa demande. Il ne devrait pas y avoir de révision prenant effet antérieurement à la date de la vente.

Par chris06

Bonsoir,

Vous avez effectivement une bonne mémoire!

Pour reprendre le sujet : en octobre 2022 Belambra lors du renouvellement du bail de 11 ans nous avait proposé une baisse significative des loyers en nous montrant l'expertise faite par leurs soins.

Au vu de cela nous avons pris le cabinet d'avocat de la copropriété pour nous faire une contre expertise concernant le montant des loyers mais aussi de prévenir Belambra que nous étions d'accord sur le principe du renouvellement du bail. Cette contre expertise a duré un certain nombre de mois et les conclusions ont été remises à Belambra:

A savoir que pour certains il ne pouvait diminuer le loyer au cours du premier renouvellement (inscrit dans le bail initial) et pour les autres une baisse que de quelques % il me semble.

Cette conclusion a été transmises fin 2024. Par la suite, Belambra s'est donné le droit à passer devant un juge des loyers, mais depuis rien..

On peut donc dire que le bail est en tacite prolongation?

En ce qui concerne les loyers, si d'aventure nous en arrivions là, et donc, que nous perdrons devant le juge, il est évident à condition qu'il y ait eu vente entre temps, et que la rétroactivité devrait s'appliquer, je devrais rembourser Belambra pour ma part jusqu'à la date de la vente et l'acquéreur devra rembourser Belambra de la date de la vente jusqu'au à la date du jugement.

Pour en revenir à aujourd'hui, tout ce que je viens de dire a été intégré par l'agence au début de nos discussions, le montant de la vente en a été le résultat !

Je précise que la vente aurait du se faire le 10 janvier 2026, Tous les intervenants (notaires, acquéreur et agence chargée de la vente) auraient du avoir ses données en main à moins que l'agence les a "cachées" .

Il n'est donc pas question pour moi de modifier quoique ce soit par rapport au compromis de vente initial aux vues de tout cela.

Cdl.

Cdl.

Par yapasdequoi

Ce n'est donc pas une vente "classique" comme présenté dans votre premier message.
Votre envie de faire "porter le chapeau" à l'agence est vouée à l'échec. L'agence n'est qu'un intermédiaire dont la responsabilité est limitée aux termes du mandat de vente.
L'agence n'a aucune responsabilité dans le litige avec l'acquéreur et c'est à vous et lui de le résoudre.
Le notaire étant commun, il ne prendra pas parti et restera immobile jusqu'à une solution que VOUS allez devoir trouver.
Soit par une transaction amiable, soit au tribunal.
Prenez un avocat si vous avez des doutes sur les démarches à engager.

Par Pierrepauljean

quel est le résultat de la procédure devant le juge des loyers?

Par Nihilscio

Il n'est bien entendu pas question de revenir sur ce qui a été convenu lors du compromis.

La signature a été fixée au 10 janvier. On ne vous a pas dit que ce serait impossible, cette date devrait être maintenue. Vous venez d'apprendre que l'acheteur serait en mesure de signer avant la fin de l'année mais le notaire n'est pas prêt. C'est possible, il faut lui laisser quelques jours. Aujourd'hui on ne peut pas encore parler d'anomalie.

Le locataire a demandé le renouvellement du bail et vous avez répondu que vous en acceptiez le principe. Le bail a donc été renouvelé. Vous n'êtes plus en tacite prolongation.

Le renouvellement date soit du lendemain de l'expiration du bail précédent soit du 1er janvier 2023.

Le montant du loyer devait être fixé rétroactivement à la date du renouvellement soit par accord des parties soit par décision de justice. En cette dernière hypothèse, pour que le nouveau loyer ait pu s'appliquer à compter du renouvellement du bail, il aurait fallu saisir le tribunal avant le 1er janvier 2023. Maintenant l'action est prescrite. La demande de baisse du loyer de 2022 est caduque. Si Belambra veut obtenir une baisse du loyer, il doit la demander à nouveau et le nouveau loyer ne pourra s'appliquer qu'à compter de la demande. Or Belambra n'a encore rien demandé. A supposer que le loyer doive baisser, la baisse ne pourra donc pas prendre effet avant la date de la vente. Vous n'aurez rien à rembourser. En fait, le loyer devrait plutôt augmenter et ce serait au profit de l'acquéreur.

Par chris06

Bonsoir,

je n'ai pas dit qu'il s'agissait d'une vente classique, d'ailleurs dans les 2 premiers posts j'ai bien dit qu'il s'agissait d'un LMNP et dans le second que c'était un résidence de tourisme donc clair pour ceux qui connaissent.

Je précise aussi que les agences de revente de LMNP font du "all inclusif" c'est à dire qu'elle vous prenne en charge du début par leurs services commerciaux, qu'elles vous amènent avec tous les éléments recueillis à signer un compromis de vente (quand elles trouvent des acquéreurs) puis vous passez sur le service juridique, après avoir fait les diags et autres renseignements, et enfin, constitue le dossier qui va partir chez le notaire.

J'en étais arrivé là et le service juridique avait bon espoir de signer avant la fin de l'année .. puis un vide .. et plus rien .
Je précise aussi qu'il y a eu des ventes d'appartement sur le site (pas plus tard que fin octobre) et que la personne (que je connais) a vendu dans les mêmes conditions et même situation que moi (certes pas avec la même agence).

Alors me dire que je veux faire porter le chapeau à l'agence, alors que c'est leur rôle et leur travail du début à la fin !!!
Cerise sur le gâteau, je viens d'être recontacté par le service commercial qui ne comprend pas ce qui se passe, je leur ai dit que moi non plus!
Trouver l'erreur !!!!! .

Cdt.

Cdt

Par chris06

Pour répondre à pierrepauljean,

Il n'y a pas eu de jugement des loyers, Belambra n'a pas saisi le juge.

Cdt.

Par Nihilscio

Il n'y a pas d'autre explication que le notaire qui n'a pas tout compris. Vous, l'acheteur et l'agence devraient pouvoir lui démontrer qu'il n'y a pas de problème.

Par Pierrepauljean

à 16H46 vous avez écrit

"Belambra s'est donné le droit à passer devant un juge des loyers, mais depuis rien.. "

Par Nihilscio

Ben oui, Belambra espérait intimider au moyen du mot magique de procédure. Mais la perspective d'une procédure n'a pas fait peur et Belambra a dû finalement estimer que sa revendication de baisse du loyer n'avait pas de chance sérieuse d'aboutir et a préféré ne rien faire. Aujourd'hui c'est en fait plutôt le bailleur qui aurait une chance de faire réviser le loyer, non à la baisse mais à la hausse.

Par chris06

Bonsoir,
c'est cela même, en fait la loi prévoit que Belambra en cas de désaccord puisse saisir le juge des loyers. Autant elle peut le faire demain, dans 6 mois, dans 2 ans ou jamais ..

Cdt.

Par chris06

Dernière nouvelle

L'acquéreur part le biais de son notaire souhaite arrêter la vente.

Selon lui, il n'aurait pas été tenu au courant des loyers, qui possiblement, auraient pu baisser

J'ai donc renvoyé ce mail à l'agence et à leur notaire en leur faisant part de mon incompréhension car dès le début, tout ceci a été très clair.

Quoiqu'il en soit j'ai accepté que l'acquéreur se retire mais à condition qu'aucun frais ne me soit imputé.

J'attends la réponse.

Y aura t il un document à signer mettant fin à cette affaire et reprendre la vente ?

Cdt.

Par yapasdequoi

Le compromis indique til une clause pénale ?

Le loyer est-il une condition suspensive ?

Vous ne devriez avoir aucun frais, et éventuellement pouvez exiger une indemnisation pour rétractation non justifiée.

Un mail ne suffit sans doute pas pour annuler le compromis, un courrier RAR est nécessaire,... mais votre notaire doit savoir comment formaliser.

Par chris06

Bonjour,

oui pour la clause pénale

non pour la clause suspensive des loyers.

C'est suite à ce mail, (dont le notaire de l'agence a été en copie) que j'ai donné mon accord si aucun frais.

Quoiqu'il en soit j'ai rendez vous avec mon notaire (qui n'était pas dans la boucle pour cette vente).

PS : Il y a 2 notaires dans cette vente (celui de l'acquéreur et celui de l'agence, je n'avais pas pris le mien)

Cdt.

Par yapasdequoi

Le compromis doit indiquer sous quelle forme l'acquéreur peut se rétracter. En général c'est un courrier RAR qui est imposé.

La clause pénale vous donne droit à exiger une indemnisation.

Par chris06

Il y a les modalités de rétractation du compromis de vente (octobre 2025). Mais pas de modalité au niveau d'aujourd'hui (à 10 jours de l'acte authentique). On se trouve plutôt sur des sanctions pécuniaires pour celui ou celle qui souhaite arrêter.

Je reviendrai vers le forum avec des réponses.

Merci pour toutes les interventions et conseils.

Cdt.

Par yapasdequoi

des sanctions pécuniaires pour celui ou celle qui souhaite arrêter.

C'est ce qu'on appelle couramment la clause pénale. Vous pouvez aussi décider de ne pas l'invoquer.

Mais la rétractation nécessite un courrier formel RAR de préférence et surtout signé par l'acquéreur pour mettre fin à ce compromis; un simple mail ne suffit pas.

Par Pierrepauljean

Voilà pourquoi je préconise toujours chaque partie ait son notaire