



Achat immobilier / probleme d'accord pour la signature de l'acte

Par **seb67240**, le 17/01/2011 à 19:52

Bonjour,

Mon amie et moi avons signé un compromis de vente le 19/10/10 pour une maison comprenant 2 appartements. L'un est occupé par les vendeurs (les propriétaires), l'autre par un locataire. Sur le compromis de vente, nous avons rajouter une condition suspensive, à savoir que le locataire doit quitter les lieux. En effet, l'achat de cette maison bifamille n'a aucun interet pour nous si les appartements sont occupés.

Sur ce compromis il était également noté que l'acte définitif de vente devrait avoir lieu le 19/12/10 au plus tard.

L'offre de prêt définitif et officielle de la banque a été signé le 17/12/10, nous ne pouvions donc pas signer le 19/12 étant donné le délai de 10 jours obligatoire.

Aujourd'hui, nous n'avons toujours pas signé chez le notaire pour diverses raisons.

Les propriétaires veulent l'argent de la vente pour pouvoir chercher une autre maison. Ils ont également besoin de l'argent pour faire signer une rupture de bail officielle par le locataire (en effet, le locataire ne veut signer la rupture de bail uniquement contre une somme d'argent).

Nous, nous voulons signer chez le notaire lorsque la maison est vide....

Le notaire (des vendeurs ; nous n'avons pas pris de notaire perso) propose de faire intervenir le vendeur, l'acquéreur et le locataire lors de la signature de l'acte. Après la signature, le locataire aurait 2 semaines pour quitter les lieux, et les vendeurs auraient 1 mois, chaque jour supplémentaire entrainerait des indemnités journalières qui nous seront reversés.

Nous aimerions éviter cette situation car dans ce cas là, les vendeurs pourraient quitter la maison dans 6 mois / 1 an voire plus.

Le notaire nous dit qu'on ne peut plus se désengager... pourtant, la condition suspensive avec le locataire n'a pas été levée ; la vente peut donc s'annuler.. ?

quelles sont les obligations dans ce cas de figure pour le vendeur et pour l'acquéreur ???
Existe-t-il une autre solution que celle proposée par le notaire ???

La maison nous plaît vraiment, il serait dommage que l'affaire n'aboutisse pas.

De plus, l'agent immobilier se montre de plus en plus évasif, impoli etc.. nous n'avons plus du tout confiance en lui (par exemple, lors de la signature du compromis de vente, nous avons demandé de rajouter la condition suspensive selon laquelle les propriétaires devraient quitter les lieux, l'agent nous a répondu que ce n'était pas nécessaire, que cela aller de soi....)

Pouvons nous également encore faire appel à un notaire perso ??

merci

Par **fabienne034**, le **17/01/2011** à **20:34**

bonjour

vosre clause de départ du locataire est illégale et donc réputée non écrite.

EN CE SENS LE NOTAIRE A RAISON

VOUS DEVIEZ ACHETER AVEC LE LOCATAIRE S'IL EST EN COURS DU BAIL

POUR TOUT SAVOIR SUR LE BAIL :

<http://www.fbIs.net/contratlocationvide.htm>

vous avez de la chance que le notaire vous assure le coup prévoyez des clauses assez dure pour que tout le monde suit ses engagement c'est génial que le locataire accepte de partir contre de l'argent.

POUR TOUT SAVOIR SUR LE COMPROMIS DE VENTE

<http://www.fbIs.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **mimi493**, le **17/01/2011** à **20:53**

Et en quoi ça serait illégal ? Il n'est pas tenu, dans le compromis de vente, d'acheter le bien occupé !

Il n'accepte d'acheter que si le logement n'est pas occupé. En quoi est-ce illégal ?

Par **PIERRE ALAIN BESNARD**, le **18/01/2011** à **17:21**

Résumons nous :

Le compromis de vente disposait, entre autres, que les biens seraient vendus libres de toute location ou occupation. Etant donné l'existence d'un locataire, il était assorti de la condition

suspensive du départ du locataire. Le prêt a été accepté à une date postérieure à celle, limite, de régularisation prévue pour la vente.

En l'espèce, ce contrat n'a été respecté par aucune des parties :

* Le vendeur, pour son obligation de délivrance, car il ne semble pas être en mesure de quitter les lieux et de "remettre les clés" à la vente. De plus, son locataire ne peut libérer les lieux qu'au terme d'un certain délai.

* Le candidat acquéreur, puisqu'il n'a pas été en mesure de financer l'opération d'achat dans le délai contractuellement fixé dans cet avant contrat.

La condition suspensive de libération des lieux par le locataire n'étant pas réalisée, les engagements tombent et le contrat est caduc : Chacun reprend sa liberté...

Néanmoins, si vous êtes attachés au bien convoité, il me semble qu'il conviendrait de renégocier ce compromis dans le cadre d'une prorogation de délai, mais avec la condition "essentielle et déterminante" que le bien acquis soit totalement libre au jour de la vente par acte authentique.

Je vous engage à vous rapprocher du notaire, à cette fin. Il vous est, aussi, loisible de solliciter l'intervention de votre propre notaire, lequel interviendra "en concours", sans coût supplémentaire.