



Achat bien immobilier

Par Naela

Bonjour,

En novembre 2023, nous avons signé un compromis de vente pour une maison.

Depuis, malgré nos appels à l'agent immobilier et le notaire, notre dossier n'avance pas. Nous n'avons toujours pas de date pour la signature définitive.

Nous sommes inquiets, car nous avons donné notre préavis de notre logement. Les réponses données sont, "cela bloque du côté du vendeur". De plus, nous venons d'apprendre que l'agent immobilier nous a menti, le futur bien n'a pas la fibre, alors qu'il m'avait assuré que oui. Je voudrais savoir si la vente peut être caduque ? Au bout de combien de temps, cette dernière, peut être résiliée ?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

La promesse portant sur le bien que vous vendez contient probablement une clause suspensive d'accord de prêt. De combien de temps l'acheteur dispose-t-il pour obtenir un prêt ? Une fois le prêt accordé, il faut ensuite prévoir un délai de l'ordre d'au moins un mois pour la signature de l'acte authentique.

Vous ne pouvez vous rétracter de l'achat dans lequel vous vous êtes engagé au motif que l'immeuble n'est pas raccordé à la fibre optique si cela n'est pas formellement précisé dans l'acte. Ce raccordement n'est pas une caractéristique substantielle.

Par yapasdequoi

Bonjour

Avez-vous transmis votre offre de prêt au notaire ?

La signature est en général prévue sous 4 mois.

Relisez le compromis.

Si la fibre est une condition suspensive, vous pourrez vous désister.

Par Naela

En fait, c'est nous qui devons acheter cette maison, "cash" nous avons économisé pour nous. Le soucis c'est à l'heure actuelle nous sommes en location, et l'achat de notre maison n'avance pas. L'agent immobilier vient de nous dire que cela bloquait dans l'autre partie les vendeurs

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Vérifiez auprès du notaire...

Vous avez le même notaire que les vendeurs ?

Par Naela

Non, pas le même.

Par yapasdequoi

Alors rapprochez vous de VOTRE notaire. Il sait quoi faire pour que votre dossier avance.

Par Naela

Cela est fait mais rien n'avance merci à vous

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé au notaire une date de signature ?

Par TUT03

Bonjour

si la vente bloque au niveau des vendeurs, il peut y avoir plusieurs raisons : désaccord au sein d'une indivision, propriétaire sous mesure de tutelle, propriétaire qui ne trouve pas à se reloger et ne quitte pas les lieux ou qui veut se rétracter, préemption de la mairie....., on ne peut faire que des suppositions

seul votre notaire connaît la véritable raison, il doit veiller à vos intérêts et faire valoir vos droits

ceci dit pour un compromis signé en novembre, compte tenu des fêtes de fin d'année entre temps, le délai n'est pas encore déraisonnable, ni inhabituel, il faut vérifier les dates mentionnées dans le compromis

Par LaChaumerande

Bonjour

Le droit de préemption est probablement purgé puisque la mairie peut décider de renoncer à l'achat dans un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA (déclaration d'intention d'aliéner)

propriétaire sous mesure de tutelle : information qui doit figurer sur le compromis. Mais si le juge a donné son accord pour la vente, cela ne devrait pas occasionner de retard pour la signature de l'acte authentique ?

désaccord au sein d'une indivision : si tous les membres de l'indivision ont signé le compromis, cela les engage, en principe.

propriétaire [...] qui veut se rétracter : c'est aussi une possibilité.

pour un compromis signé en novembre, compte tenu des fêtes de fin d'année entre temps, le délai n'est pas encore déraisonnable, ni inhabituel, il faut vérifier les dates mentionnées dans le compromis Tout à fait. Il est des périodes où tout marche au ralenti.

Naela, essayez d'obtenir l'information auprès de votre notaire qui peut, le cas échéant, envoyer un courrier LRAR aux vendeurs, les menaçant du tribunal. Cela peut produire son effet.

Par Naela

Bonjour, merci pour vos réponses, notre notaire nous a dit que cela bloquait chez le vendeur. En effet, le propriétaire ayant perdu son épouse, se voit contraint de vendre sa maison.

Ils n'avaient pas fait leur papier, "comme on dit", donc madame étant décédée les 2 fils réclament leur part.

Merci pour vos réponses

Par LaChaumerande

Ils n'avaient pas fait leur papier, "comme on dit" C'est vague. Ils n'avaient pas confié la succession à un notaire et donc elle n'est pas réglée ?

Qui a signé le compromis ? Le propriétaire ou bien le propriétaire et ses enfants ?

Par yapasdequoi

Que les fils réclament leur part est un mauvais prétexte. Ils auront leur part lors du partage du prix de vente, mais ça ne doit pas être un blocage.

Ou alors ils refusent de signer ... dans ce cas le litige peut durer...

Par LaChaumerande

Je vous ai posé une question précise : qui a signé ? Le propriétaire seul ou le propriétaire et ses fils ?

Par yapasdequoi

le "papier" qui manque est peut être une procuration

Par Naela

Le compromis a été signé par le propriétaire et chacun de ses fils

Par LaChaumerande

* Puisque ça coince au niveau des 2 fils, qu'est-il indiqué dans RE?PARTITION DU PRIX DE VENTE ?
En principe, c'est indiqué et vous recopiez ce qui est écrit.

* Essayez de nous dire précisément ce qu'en dit votre notaire et quelles sont les solutions qu'il propose.

Par Naela

Bonjour, sur le prix de vente est indiqué, si j'ai bien compris le propriétaire, qui reçoit, la moitié du bien, les enfants se "partagent" à part égal, le reste. Notre notaire ne nous apporte aucune solution, nous demande rien.

Par yapasdequoi

Le compromis a été signé par le propriétaire et chacun de ses fils

Ils sont donc définitivement engagés.

Votre notaire doit les mettre en demeure de signer l'acte authentique et les convoquer à une réunion de signature.

Et si là encore ça coince, il faudra les assigner au tribunal avec un avocat.

Par LaChaumerande

Je ne saurais mieux dire.

De toute façon, on ne saurait encore parler de retard, cela ne fait que 2 mois que le compromis a été signé et si on saisit "délai entre signature compromis et vente sans prêt", dans sa barre de recherche, on constate qu'il faut compter 3 mois.

Par TUT03

peut être qu'il faut juste un peu de patience

l'un des indivisaires n'a peut pas signé une procuration ou que c'est juste un délai normal pour la charge des deux notaires qui doivent coordonner leurs agendas avec ceux de tous les vendeurs et acheteurs..

le délai n'est pas anormal

Par yapasdequoi

C'est vrai que 2 mois est très ambitieux, voire impossible ... surtout qu'il faut oblitérer les vacances de Noel.

Par Naela

Merci pour vos conseils.