



Achat de maison : respect du compromis

Par Visiteur

Bonjour,

Bonjour,

J'habite dans un logement HLM 1% patronat géré par un organisme que je nommerai XHLM.

Mars 2010 : XHLM nous annonce l'éligibilité à la vente de notre logement et nous demande via une formulaire si nous nous portons acquéreurs ou non. Formulaire que nous avons répondu favorablement.

17 Mai 2010 , nous signons un compromis de vente avec un délai d'obtention de prêt fixe au 30 juin et celui de la réalisation fixé au 30 Septembre 2010.

9 juin 2010 : Réception en LR/AR de copies du compromis du cabinet du notaire(choisi par le vendeur)

24 Juin 2010 : Acceptation de notre offre de prêt et Envoi en LR/AR d'une copie au cabinet du notaire.

Courant Juillet 2010, Nous apprenons qu'à la suite d'une discussion entre La Mairie-XHLM,XHLM déciderait de faire une baisse de l'ordre de 5% du prix de vente initiale. Information que nous confirme XHLM par mail.

30 Aout 2010, après un long silence de la part XHLM (ce n'est pas faute d'avoir relancé par mail), je reçois un appel du clerc me demandant si notre offre de prêt est encore valable après la baisse du prix de vente. Je lui fait comprendre qu'après discussion avec notre banque, il est convenu de d'utiliser la totalité du prêt et de faire un remboursement anticipé l'une des conditions que nous avons négocié.

Profitant de son appel, j'ai donc demandé la date de transaction. Il m'a fait comprendre qu'il n'a pas encore le rapport du géomètre(depuis le temps!) et qu'il ne sait pas quand il le recevra. Et à la question de ce qui se passera si la transaction n'a pas lieu au 30 septembre, j'ai eu droit « on vous fera un avenant de prolongation».

1er Septembre 2010. Réception dans ma boîte à lettre l'avenant avec modification du prix et changement des conditions.

Questions :

1 -Sachant que mon prêt est valable jusqu'au 24 octobre, quels sont mes droits et mes recours au delà du 30 septembre ?

2-Mon bailleur est mon vendeur, je continue donc à payer mon loyer (6,5% de la déduction) au lieu de mon prêt. Ne joue-t-il pas sur le temps pour minimiser sa réduction ?

Merci par avance.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Profitant de son appel, j'ai donc demandé la date de transaction. Il m'a fait comprendre qu'il n'a pas encore le rapport du géomètre(depuis le temps!) et qu'il ne sait pas quand il le recevra. Et à la question de ce qui se passera si la transaction n'a pas lieu au 30 septembre, j'ai eu droit « on vous fera un avenant de prolongation».

1er Septembre 2010. Réception dans ma boîte à lettre l'avenant avec modification du prix et changement des conditions.

Questions :

1 -Sachant que mon prêt est valable jusqu'au 24 octobre, quels sont mes droits et mes recours au delà du 30 septembre ?

Si toutes les conditions suspensives du contrat sont remplies, vous pouvez forcer la réalisation de la vente. C'est à dire que si après le 30 septembre, rien ne bouge, vous pouvez forcer l'exécution du contrat de vente et ainsi devenir acquéreur. Mais à priori, il ne faut pas trop s'inquiéter. XHLM a l'air de bonne foi, vous avez obtenu une diminution du prix alors qu'il n'y avait aucun intérêt et ces administrations sont toujours longues...

Mon bailleur est mon vendeur, je continue donc à payer mon loyer (6,5% de la déduction) au lieu de mon prêt. Ne joue-t-il pas sur le temps pour minimiser sa réduction ?

A mon humble avis non, mais je n'ai pas compétence pour "sonder les reins et les coeurs".

Très cordialement.

Par Visiteur

XHLM a l'air de bonne foi, vous avez obtenu une diminution du prix
N'allons pas si vite. Cette décision est une condition du droit de préemption du maire.
La 2eme question, je l'admets est du domaine "paranoïaque"
Sinon quand vous dites Si toutes les conditions suspensives du contrat sont remplies, vous pouvez forcer la réalisation de la vente.. Que faut -il faire précisément? les démarches
Faut -il que transmettre le dossier a un avocat? ou simple demande d'exécution au notaire.
et ces administrations sont toujours longues...
Lesquelles?
Le cabinet notarial ?
Le cadastre? Ne fallait-il pas avoir tous les documents avant mise en vente?
Très cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

N'allons pas si vite. Cette décision est une condition du droit de préemption du maire.
La 2eme question, je l'admets est du domaine "paranoïaque"

Je ne serai jamais allé jusque là. Il est toujours bon d'être prudent.

Que faut -il faire précisément? les démarches
Faut -il que transmettre le dossier a un avocat? ou simple demande d'exécution au notaire.

Il faut engager une procédure devant le tribunal de grande instance, par le biais d'un avocat. Vous pouvez donc déjà confier le dossier à l'un d'entre eux.

Lesquelles?
Le cabinet notarial ?
Le cadastre? Ne fallait-il pas avoir tous les documents avant mise en vente?

Les offices HLM...

Pour les documents, c'est souvent fait en condition suspensive. Après, ça dépend des offices, on peut très bien le faire avant.

Très cordialement.