



Compromis de vente obligatoire ou pas

Par clairoc

Bonjour,
Ma cousine vend un bien (une petite maison) et l'acquéreur n'a pas signé de compromis de vente.
Cela fait plusieurs mois que l'acquéreur a décidé d'acheter la maison mais elle qui attendait s'étonne de ce fait
"Il parait que, s'il le souhaite, l'acquéreur peut, ne pas signer de compromis de vente s'il achète le bien sans prêt bancaire.
Est ce bien normal? que l'on se passe d'une signature de compromis de vente ?
Je vous remercie.

Par kang74

Bonjour

Et elle ne s'est pas renseignée auprès du notaire, obligatoire en cas de vente ??

Le compromis de vente permet justement de ne pas attendre pour rien , il engage l'acheteur .

Par LaChaumerande

Bonjour

On peut se passer du compromis, mais ce n'est pas très recommandé
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2965#:~:text=Lorsque%20vous%20%C3%AAtes%20parvenus%20%C3%A0,pour%20exprimer%20votre%20accord%20mutuel.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2965#:~:text=Lorsque%20vous%20%C3%AAtes%20parvenus%20%C3%A0,pour%20exprimer%20votre%20accord%20mutuel.[/url]

Votre cousine a tout intérêt à contacter son potentiel acquéreur pour faire le point et lui dire qu'elle préfère un compromis.

Par clairoc

Bonsoir
kang74 et Lachaumerande,
merci pour votre réponses. Elle est très âgée et elle ne voulait pas "embêter" le notaire.
Mais, il est évident que vu le temps qui passe, elle commence à s'inquiéter du fait que l'acheteur ne veut pas qu'elle mette sa maison en vente sur une agence car il veut en être le seul acquéreur. mais, elle attend sans nouvelle....
je note vos réponses et lui transmets très rapidement.
Je remercie .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Tant que ce candidat acquéreur n'a rien signé, votre cousine est libre de vendre à n'importe qui d'autre qui signera un compromis avant lui.
Evidemment si elle n'a qu'un seul candidat, elle n'a pas d'autre choix que de négocier avec lui.
Elle doit absolument s'appuyer sur son notaire.

Certains notaires mandatés à cet effet peuvent rechercher un acquéreur et jouer le rôle d'une agence immobilière. Il prendra une commission (comme une agence) qui sera à la charge de l'acquéreur.

Par kang74

Rappelons quand même que vendre un bien passe obligatoirement par un notaire .

Par LaChaumerande

Elle est très âgée

Nous avons presque tous dans notre entourage des personnes très âgées qui ont toutes leurs facultés et d'autres beaucoup moins âgées atteintes de maladies qui affectent leurs facultés physiques et/ou cognitives.

Cela dit, on peut comprendre que votre cousine se sente désemparée.

et elle ne voulait pas "embêter" le notaire.

Un notaire est payé pour être embêté. Le plus compliqué est sans doute la rédaction du compromis, la signature de l'acte authentique n'étant qu'une formalité, pour faire court.

Mais, il est évident que vu le temps qui passe, elle commence à s'inquiéter du fait que l'acheteur ne veut pas qu'elle mette sa maison en vente sur une agence car il veut en être le seul acquéreur. mais, elle attend sans nouvelle...

Eh bien s'il tient à acheter sans frais d'agence, qu'il se magne ! Comme je l'ai écrit plus haut, qu'elle prenne contact avec lui, ou faites-le à sa place en lui expliquant que s'il ne signe pas un compromis au plus vite, le bien sera confié à une agence.

Comment et par qui, d'ailleurs, a été évaluée cette maison ?

Et comme dit plus haut, passage obligatoire par un notaire.

Question subsidiaire : votre cousine est-elle célibataire sans enfants ? Si tel n'est pas le cas, il se peut qu'elle ne soit pas la seule détentrice de droits sur cette maison.

Par clairoc

Bonjour et merci.

Pour répondre à votre question.ma cousine est âgée de 85 ans, sourde et aveugle... et n'est absolument pas capable de faire quoi que se soit de plus.Elle vit chez un de ses 2 fils et financièrement est un peu à la charge de ce dernier. (un problème de santé est devenu plus récurrent depuis son veuvage)

La vente de sa maison aurait pu lui permettre de parer à d'éventuels frais médicaux non pris en charge.

Son 2 ième fils s'occupe de sa maigre retraite. (Partage entre sa "pension" chez son 1 er fils et ses frais obligatoires) et il met le reste de côté sur un compte pour un éventuel besoin) même si elle compte sur la vente de sa maison.

La maison a été évaluée par un agent immobilier.

C'est presque impossible d'expliquer tout , ici, car cela prendrait beaucoup trop de place.

merci tout de même pour vos conseils.

je vais en parler et voir si elle comprend bien tout cela.

Par kang74

Bonjour

Donc il est possible qu'une personne profite de sa vulnérabilité .

Qu'elle aille voir un notaire avec un de ses fils : le notaire sécurisera la transaction .

Et il dira si elle est capable de vendre sans mesure de protection , car si elle n'est pas capable de voir et d'entendre, je ne vois pas bien comment peut se passer la vente sans pouvoir lire ce qu'il y a à signer .

Par Isadore

Bonjour,

Pour le moment, il n'y a pas d'acheteur mais un acquéreur potentiel.

Il est possible de se passer de pré-contrat (compromis) si l'acheteur paye comptant.

J'ai un peu l'impression que ce potentiel acquéreur la prend pour une truffe. Ce n'est pas à lui de décider si votre cousine doit ou non passer par un agent immobilier.

Je rejoins les autres, votre cousine doit voir un notaire, et surtout pour la transaction prendre son notaire à elle. Ce ne sera pas plus cher d'avoir deux notaire (un par partie) qu'un seul.