



Faculté de substitution sur compromis pour une maison

Par fgfg1

Bonjour à tous,

Mes parents ont signé un compromis pour l'achat d'une maison individuelle de campagne début février 2024.

Ils ont versé l'intégralité à 100% du montant de l'achat de la maison et de son terrain sur le compte du notaire il y a quelques jours.

Enfin, ils signent l'acte de vente officiel dans trois jours.

À ce jour, nous voudrions, mes parents et moi, que la maison soit à mon nom. Que je sois le propriétaire officiel de la maison.

Et pour cela, dans le compromis de vente, il y a un paragraphe : "faculté de substitution" que je vous communique ci-dessous :

"La réalisation de la vente par acte notarié pourra avoir lieu soit au profit de l'Acquéreur soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner. Dans ce cas, l'Acquéreur restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété. Elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation.

L'Acquéreur initial tout comme le Bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, prévu à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois la volonté finale du Bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions. Par suite, l'Acquéreur initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un Acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

Il est ici précisé que l'acte de cession devra faire l'objet d'un écrit entre l'acquéreur substituant et l'acquéreur substitué et que la substitution devra être portée à la connaissance du vendeur qui devra en prendre acte, le tout, conformément aux articles 1216 et suivants du Code Civil."

Peut-on encore activer cette clause de faculté de substitution auprès du notaire pour que je sois le propriétaire, bien que mes parents ait comme je l'ai dit, versé l'intégralité à 100% du montant de l'achat de la maison et de son terrain sur le compte du notaire ?

Ou il est trop tard ?

Merci pour votre aide et vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi voulez vous utiliser cette clause ?

Vos parents sont en situation d'acquérir cette maison et de vous en faire donation le jour même, le but serait ainsi atteint.

La substitution nécessiterait des étapes supplémentaires préalables à la vente que le notaire n'est sans doute pas en capacité de réaliser dans un délai aussi bref.

Mais votre notaire devrait pouvoir vous répondre, quitte à décaler la vente de quelques jours.

Par fgfg1

Merci pour votre réponse rapide yapasdequoi.

Savez-vous comment procéder pour la donation de cette maison le jour de la vente ou même après et ce, auprès du notaire, entre moi et mes parents ?

C'est principalement mes parents qui sont en contact avec le notaire effectuant la vente et le peu qu'il m'a été retransmis par mes parents, c'est que ce notaire leur a dit qu'il faudra effectuer un nouvel acte de vente. Et il y a en aura pour "6000? de frais de notaire pour changement du nom de propriétaire sur ce bien immobilier". C'est pourquoi j'ai été voir un autre notaire pour conseil, et il m'a parlé de cette clause de substitution.

"La donation d'un bien immobilier nécessite un acte devant un notaire."

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35708/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest1=0&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35708/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest1=0&quest=[/url]

D'où probablement les 6000? de frais de notaire.

Donc,

Avant l'acte de vente auprès du notaire, utiliser cette clause de substitution revient à 0?

Après l'acte de vente auprès du notaire en souhaitant changer le propriétaire = 6000? de frais de notaire.

Par yapasdequoi

Voyez avec le notaire comment procéder et quels sont exactement les frais et surtout les délais dans l'un et l'autre scénario.

Par Isadore

Bonjour,

Le problème est que vos parents s'y prennent un peu tard. Il faudrait réécrire tout l'acte de vente, il faut voir s'ils ne risquent pas de dépasser la date-butoir du compromis. Le notaire doit aussi procéder à des vérifications vous concernant (notamment que vous ne faites pas l'objet d'une peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier). En trois jours, ce serait un exploit...

Vos parents risquent au minimum de devoir payer deux fois la rédaction de l'acte de vente (ce qui n'est pas non plus ruineux).

Il n'est pas trop tard pour demander la substitution si vos parents ont encore de la marge pour signer l'acte de vente, mais vendeurs et notaire risquent de mal le prendre.

Par fgfg1

Oui, voilà,

Je suis en contact avec un autre notaire A qui s'est mis en contact avec justement ce notaire B qui gère cette vente immobilière.

Ma notaire A m'a rappelé cette après-midi après avoir appelé ce notaire B et elle m'a dit que le fait que les fonds soient déjà chez le notaire B, n'est pas un problème.

Ce notaire B doit me rappeler et également appeler mes parents d'ici peu. Pourquoi exactement ? Je ne sais pas trop. Signer un "acte de substitution" ?

Merci dans tous les cas pour ton aide yapasdequoi.

Par yapasdequoi

Vous avez de la chance d'avoir un notaire réactif. Demandez lui quand même un montant prévisionnel des frais. Si vous avez prévu de rembourser vos parents et/ou de souscrire un prêt il peut y avoir des suppléments.

Par fgfg1

Je viens de prendre connaissance de votre message Isadore.

"il faut voir s'ils ne risquent pas de dépasser la date-butoir du compromis."

Sur le compromis, il est stipulé :

"La signature de cet acte devra intervenir au plus tard le ?15/05/2024?."

"Le notaire doit aussi procéder à des vérifications vous concernant (notamment que vous ne faites pas l'objet d'une peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier). En trois jours, ce serait un exploit..."
D'accord, je ne savais pas.

"Il n'est pas trop tard pour demander la substitution si vos parents ont encore de la marge pour signer l'acte de vente, mais vendeurs et notaire risquent de mal le prendre."

Non, plus de marge vu que l'acte de vente doit être signé dans trois jours.

Oui, je suis d'accord avec vous que vendeur et notaire risquent de mal le prendre.

Par fgfg1

@yapasdequoi :

Bien vu pour le montant prévisionnel des frais engendrés à demander. Merci

Préférable que je demande à ce qu'un écrit me soit fait ? (ce qui fait exigeant de ma part je trouve quand même, après tout les changements et modifications demandés à ce notaire B)

Ou réponse du notaire B juste à l'oral par téléphone suffira ?

Par yapasdequoi

C'est vous qui voyez.

La somme versée par vos parents contient déjà les "frais de notaire" dus pour la vente. Voyez si des frais supplémentaires vous incombent pour la substitution.

Il serait étonnant que ce soit entièrement gratuit.

Par fgfg1

Je viens de trouver ça, yapasdequoi :

"la clause doit être gratuite"

[url=https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/relations-commerciales/clause-de-substitution/]https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/relations-commerciales/clause-de-substitution/[/url]

"La faculté de substituer un acquéreur à un autre dans le cadre d'un compromis de vente est obligatoirement à titre gratuit."

[url=https://www.legalplace.fr/guides/clause-substitution-compromis-vente/]https://www.legalplace.fr/guides/clause-substitution-compromis-vente/[/url]

Par yapasdequoi

Je vous invite à la prudence.

Cette gratuité s'impose au vendeur qui ne peut pas exiger un paiement supplémentaire. Mais pour les frais de notaire ce n'est pas si évident.

Demandez au notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le second notaire vous a donné une information exacte.

Ce que vos parents et vous envisagez est

1. la donation de la somme d'argent nécessaire à l'achat,
2. votre substitution à vos parents dans l'acte d'achat.

C'est la donation qui peut créer un souci. Il faut que le notaire prépare un acte de donation et une déclaration fiscale. Les donations sont imposées mais il y a des exemptions. Selon l'âge de vos parents, la donation sera peut-être exempte de droits.

La substitution n'est pas une deuxième vente. Le notaire n'aura pas à rédiger l'acte à nouveau et il n'y aura pas à payer deux fois des frais de mutation. Le notaire aura seulement à inscrire dans l'acte votre nom au lieu des noms de vos parents après avoir recueilli le consentement de vos parents et le vôtre à la substitution ce qui est tout simple. La

substitution se fera dans le respect des clauses de la promesse de vente. Ce ne sera pas un souci. De votre côté, il faudra produire au notaire une pièce d'identité, une copie de votre acte de naissance et une justification de domicile.

Comme inscrit dans l'avant-contrat, la substitution peut s'interpréter comme une cession de contrat prévue à l'article 1216 du code civil. Seront cédés par vos parents les droits qu'ils tiennent de l'avant-contrat. Ce ne sera ni la maison, ni l'acte de vente définitif qui n'est pas encore conclu.

Par fgfg1

@yapasdequoi : vous parlez des frais de notaire pour établir un acte de substitution ?
Si c'est le cas, ils ne seront sûrement pas de 6000? comme ce que ce notaire B a laissé entendre à mes parents pour changement de propriétaire lorsqu'ils lui ont fait part qu'ils souhaitaient que je sois l'unique propriétaire de cette maison.

Je demanderai au notaire qui doit m'appeler sous peu (selon notaire A) du montant prévisionnel des frais engendrés et des frais de notaire incombant à la substitution.
Merci à vous yapasdequoi

Par yapasdequoi

Lisez aussi Nihilscio dont la réponse est étayée et rassurante.

Par Nihilscio

Le notaire vous demandera une somme minime pour l'acte de substitution. Les 6 000 ? mentionnés doivent correspondre à des droits de mutation. Les droits de mutation ne seront pas augmentés puisqu'il n'y aura qu'une mutation et non deux. Le souci est plutôt la donation d'une somme d'argent.

Par fgfg1

Merci beaucoup pour vos messages Nihilscio qui sont très complet et très explicatifs, surtout pour moi qu'est novice dans le domaine et qu'essaye avec mes parents de faire pour le mieux afin de ne pas y laisser trop de plumes et de pas faire trop d'erreurs.
C'est pourquoi je vous remercie vous trois pour votre aide apportée.

Nihilscio :
"1. la donation de la somme d'argent nécessaire à l'achat,"
Pour le point 1. évoqué par Nihilscio, en fait mes parents ont payé la totalité de la maison et du terrain au notaire B, et je dois rembourser 50% du montant à mes parents. Donc c'est moi qui vais donner de l'argent à mes parents.

Nihilscio :
"C'est la donation qui peut créer un souci."
+
"Le souci est plutôt la donation d'une somme d'argent."
Tout à fait.

Comme je l'ai dit en début d'après-midi :
"La donation d'un bien immobilier nécessite un acte devant un notaire."
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35708/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest1=0&quest2=0&quest3=0&quest4=0&quest5=0&quest6=0&quest7=0&quest8=0&quest9=0&quest10=0&quest11=0&quest12=0&quest13=0&quest14=0&quest15=0&quest16=0&quest17=0&quest18=0&quest19=0&quest20=0&quest21=0&quest22=0&quest23=0&quest24=0&quest25=0&quest26=0&quest27=0&quest28=0&quest29=0&quest30=0&quest31=0&quest32=0&quest33=0&quest34=0&quest35=0&quest36=0&quest37=0&quest38=0&quest39=0&quest40=0&quest41=0&quest42=0&quest43=0&quest44=0&quest45=0&quest46=0&quest47=0&quest48=0&quest49=0&quest50=0&quest51=0&quest52=0&quest53=0&quest54=0&quest55=0&quest56=0&quest57=0&quest58=0&quest59=0&quest60=0&quest61=0&quest62=0&quest63=0&quest64=0&quest65=0&quest66=0&quest67=0&quest68=0&quest69=0&quest70=0&quest71=0&quest72=0&quest73=0&quest74=0&quest75=0&quest76=0&quest77=0&quest78=0&quest79=0&quest80=0&quest81=0&quest82=0&quest83=0&quest84=0&quest85=0&quest86=0&quest87=0&quest88=0&quest89=0&quest90=0&quest91=0&quest92=0&quest93=0&quest94=0&quest95=0&quest96=0&quest97=0&quest98=0&quest99=0]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35708/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest1=0&quest2=0&quest3=0&quest4=0&quest5=0&quest6=0&quest7=0&quest8=0&quest9=0&quest10=0&quest11=0&quest12=0&quest13=0&quest14=0&quest15=0&quest16=0&quest17=0&quest18=0&quest19=0&quest20=0&quest21=0&quest22=0&quest23=0&quest24=0&quest25=0&quest26=0&quest27=0&quest28=0&quest29=0&quest30=0&quest31=0&quest32=0&quest33=0&quest34=0&quest35=0&quest36=0&quest37=0&quest38=0&quest39=0&quest40=0&quest41=0&quest42=0&quest43=0&quest44=0&quest45=0&quest46=0&quest47=0&quest48=0&quest49=0&quest50=0&quest51=0&quest52=0&quest53=0&quest54=0&quest55=0&quest56=0&quest57=0&quest58=0&quest59=0&quest60=0&quest61=0&quest62=0&quest63=0&quest64=0&quest65=0&quest66=0&quest67=0&quest68=0&quest69=0&quest70=0&quest71=0&quest72=0&quest73=0&quest74=0&quest75=0&quest76=0&quest77=0&quest78=0&quest79=0&quest80=0&quest81=0&quest82=0&quest83=0&quest84=0&quest85=0&quest86=0&quest87=0&quest88=0&quest89=0&quest90=0&quest91=0&quest92=0&quest93=0&quest94=0&quest95=0&quest96=0&quest97=0&quest98=0&quest99=0]

Donc je ne sais pas comment ça va se passer pour la donation de 50% du montant de la maison que je dois à mes parents.

Merci également Nihilscio pour le rappel de la copie de mon acte de naissance; je n'y avais pas pensé. Il va falloir que je me rende dans la mairie où je suis né et qui n'est pas là. Ou me le faire envoyer par courrier sans avoir l'assurance d'avoir le courrier dans ma boîte aux lettres sous 3 jours...

Par Nihilscio

L'obtention d'une copie d'un acte d'état civil doit pouvoir se faire par voie électronique.

Il est vrai que trois jours pour que tout soit prêt, c'est un peu court.

Par fgfg1

Uniquement par voie postale à l'ancienne ou sur place pour l'acte de naissance Nihilscio :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1427]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1427[ur
l]

Pas voie électronique. Mais peut-être qu'entre mairies envoyante-receveuse, c'est possible de l'obtenir rapidement.

Par fgfg1

[url=https://demarches.service-public.fr/mademarche/EtatCivil/demarche?execution=e1s2]https://demarches.service-pub
lic.fr/mademarche/EtatCivil/demarche?execution=e1s2[url]

"Demande d'acte de naissance

Fin de la démarche

Fournir un acte de naissance à votre notaire n'est plus nécessaire. Celui-ci effectuera la vérification de vos données d'état civil directement et de façon dématérialisée auprès de la commune de naissance : XXX."

Par Rambotte

Pourquoi rembourser 50% à vos parents et pas 100% ?

Comme ils ont déjà prépayé le prix de vente, soit ce prépaiement est regardé comme une donation indirecte lors de votre acquisition, soit il est regardé comme un prêt, qui doit être remboursé.

Il peut être regardé comme un mixte des deux, par exemple moitié moitié.

Si vous versez 50% du montant à vos parents, vous ne leur faites pas une donation, vous leur faites un remboursement des sommes qu'ils ont dépensé pour votre compte.

Mais les autres 50% non remboursés sont une donation indirecte de vos parents (sauf à le déclarer comme un prêt à rembourser plus tard).

Si tout ceci est expliqué dans l'acte, les services fiscaux pourront en déduire, à la lecture de l'acte, une révélation de donation d'un montant de 50% du prix. Il faudra alors la déclarer dans le mois qui suit la révélation.

Par fgfg1

Merci pour votre message Rambotte.