Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Notaire et frais d'immobilisation

Par Jimmmy

Bonjour,

Dans le cadre de la vente d'un terrain, l'acquéreur avait annoncé être pressé, très intéressé et payer comptant. Je suis passé par le même notaire que lui (j'ai depuis compris qu'il faut avoir son propre notaire!), c'est le notaire qui a signé le compromis de vente que je n'ai pas pu lire avant.
A la lecture de ce compromis (signé donc uniquement par les acquéreurs et le notaire) j'ai eu la mauvaise surprise de voir une condition suspensive indiquant que l'acquéreur obtiendra son financement par la vente d'un autre bien immobilier, suivie de ce paragraphe:
"Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de [10%] du montant à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil."

J'ai un peu de mal à comprendre, mais il me semble que ca veut dire que s'il ne vend pas son bien il n'aura aucun frais à payer et mon terrain aura été retiré de la vente pendant 5 mois sans contrepartie, est-ce correct?

Il me semble que l'acquéreur a été malhonnête en ne mentionnant pas qu'il devait vendre un bien, et que le notaire a failli à son devoir de conseil en mettant cette clause suspensive.
Le compromis précise également ceci:
"De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie."
Le notaire ne m'a évidemment jamais conseillé de demander un dépôt de garantie, ce que je n'aurais pas refusé.

- Puis-je annuler la vente sans avoir à payer les frais de 10%, par exemple en arguant du manque de conseil de la part du notaire? Même si l'acheteur vend son bien, je n'ai pas apprécié ces méthodes et je sais que je pourrais vendre le terrain très vite.
- Puis-je me retourner contre le notaire? Le signaler à son ordre pour manquement à l'éthique?
- Comment un compromis non lu et non signé par le vendeur peut-il être valide?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez signé sans lire ?
Vous êtes piégé, et si vous voulez confirmation, consultez un avocat.

La condition suspensive de vente préalable de son bien est légale, il vous suffisait de la refuser.
Puisqu'il vend un bien, il va effectivement acheter comptant... mais pas tout de suite ...
Y a-t-il une date limite de validité du compromis ? Avez-vous des preuves que le bien est en vente ?

La phrase sur le séquestre aurait dû vous alerter !"contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties"
Vous n'avez donc aucun recours contre le notaire car vous avez signé (donc validé) qu'il vous a donné ces conseils.

Maintenant vous devrez patienter pour le bon vouloir de cet acquéreur et sans indemnité.

Par Jimmmy

"Vous avez signé sans lire ?"

J'ai signé une procuration au notaire, qui a signé en mon nom. Je n'ai rien reçu avant qu'il signe.

"Y a-t-il une date limite de validité du compromis ? Avez-vous des preuves que le bien est en vente ?"

Le compromis mentionne l'agence chez qui le bien est mis en vente, le prix de vente espéré, et que la vente doit être réalisée dans les 3 mois suivant la signature du compromis.

Par yapasdequoi

C'est bien çà : vous avez signé sans lire, quelle imprudence.

Y a-t-il une date limite de validité DU COMPROMIS ?
Pouvez-vous recopier cette clause mot pour mot (sans les noms propres)?

Avez-vous contacté cette agence ?
Avez-vous vérifié que le prix n'est pas surévalué ?