



Promesse de vente et absence syndic

Par lulu75007

Bonjour, voici une situation particulière :

Un acte de vente a été signé et de façon concomitante (à la suite), l'acheteur a signé une promesse de vente avec un acheteur (même notaire). Il s'avère que l'acte de vente puis la promesse de vente indiquent la présence d'un syndic. Il s'avère que le notaire n'a pas vérifié la validité du contrat du syndic et que celui-ci n'est plus valide depuis longtemps. Le vendeur ne peut donc pas remettre d'état daté et respecter la date butoir indiquée sur la promesse de vente. Que ce passe t-il si la date n'est pas respectée et que la vente ne peut se faire. le vendeur est-il responsable de l'erreur du notaire de ne pas avoir vérifié les documents ? Dans la promesse il est indiqué une date butoir et qu'en cas de carence du promettant il se saurait se prévaloir de l'expiration du délai.

Merci pour vos avis

Par Isadore

Bonjour,

Que ce passe t-il si la date n'est pas respectée et que la vente ne peut se faire.

Ben tout dépend de ce que le compromis prévoit dans ce cas de figure : pénalité pour le vendeur...

le vendeur est-il responsable de l'erreur du notaire de ne pas avoir vérifié les documents ?

En partie, oui, car il est censé savoir si la copropriété a ou non un syndic... C'est quand même lui qui vote lors des assemblées générales. Il y a eu un manque de vigilance du notaire mais aussi de la légèreté de la part du vendeur.

Par lulu75007

Bonjour,

Non pas de pénalité.

En fait le vendeur était locataire : il a acheté son appartement avec ce notaire qui n'a pas validé le contrat du syndic et de façon concomitante (à la suite) il lui a fait signer une promesse de vente (avec la personne qui lui a prêté l'argent pour acheter l'appartement dans le but de contourner le droit de préemption du locataire) et en intégrant les mêmes informations indiquées dans son contrat de vente. Il s'avère que maintenant le vendeur ne pas respecter la date butoir de la promesse de vente car il vient d'apprendre que le syndic n'a plus de contrat et il ma peur maintenant d'avoir des problèmes avec le fisc

Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'appartement a été vendu sans que le vendeur ait déclaré une absence de syndic, c'est qu'une personne se présentant comme syndic a adressé un état daté au notaire. Que s'est-il passé ensuite ?

Il y a peut-être eu négligence du notaire mais la responsabilité de la fourniture des informations repose d'abord sur le vendeur. Le notaire a une obligation de contrôle et doit avertir l'acheteur s'il détecte une anomalie mais ce n'est pas au notaire d'informer le vendeur que le syndic n'a plus de mandat.

L'absence d'état daté n'est pas un obstacle absolu à la vente. L'acquéreur peut accepter d'acheter sans état daté. S'il n'accepte pas, il peut renoncer à l'achat et demander des dommages et intérêts à l'acquéreur ainsi, éventuellement, qu'au notaire.

Par lulu75007

mais le vendeur qui au moment de la conclusion de la promesse de vente ne pouvait pas savoir qu'il n'y a fait de syndic peut il décaler la vente dans l'attente qu'un syndic puisse en établir un. Il a convoqué que AG pour permettre son élection auprès des autres copro

Par Nihilscio

Tout est possible mais, si la date butoir est dépassée et que ce n'est pas du fait de l'acquéreur, celui-ci peut renoncer à acheter sans devoir aucune indemnité puisque le compromis est caduc.

Par janus2

En fait le vendeur était locataire : il a acheté son appartement avec ce notaire qui n'a pas validé le contrat du syndic et de façon concomitante (à la suite) il lui a fait signé une promesse de vente (avec la personne qui lui a prêter l'argent pour acheter l'appartement dans le but de contourner le droit du préemption du locataire)

Bonjour,
C'est pas très clair ça. Je comprends que le locataire a fait jouer son droit de préemption en achetant le logement qu'il louait puis l'a revendu (à la personne qui lui a prêté l'argent). Et vous dites : "dans le but de contourner le droit du préemption du locataire". Pourquoi dites-vous cela ? En quoi y a t-il contournement du droit de préemption du locataire ? Et surtout pourquoi cette manœuvre ? Pourquoi l'acheteur final n'a t-il pas acheté directement, le locataire renonçant à son droit de préemption ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

il ma peur maintenant d'avoir des problèmes avec le fisc

Pour quelle raison ? L'argent prêté a une provenance douteuse ?

Par lulu75007

bonjour, Contournement du droit de préemption car l'appartement était sous promesse de vente.

Par yapasdequoi

Lorsque le locataire achète son logement, ce n'est pas un "contournement", c'est justement l'exercice de ce droit de préemption du locataire.

Pourquoi craint-il le fisc ?

Par janus2

bonjour, Contournement du droit de préemption car l'appartement était sous promesse de vente.

Encore moins clair. Normalement, le propriétaire ne peut conclure une promesse de vente avec un acheteur tiers qu'après avoir purgé le droit de préemption du locataire.

Par Isadore

Normalement, le propriétaire ne peut conclure une promesse de vente avec un acheteur tiers qu'après avoir purgé le droit de préemption du locataire.

C'était peut-être une promesse de vente sous réserve du droit de préemption du locataire ?

Pour les terrains agricoles, il arrive que des compromis soient signés avec des clauses prévoyant sa nullité en cas de préemption par la SAFER ou le fermier.

Par yapasdequoi

La promesse peut être onclue sous réserve de purge du droit de préemption. Le notaire y veille.

Pourquoi le locataire craint-il le fisc ?

Par Nihilscio

Peu importe la raison pour laquelle l'acquéreur n'a pas traité directement avec le propriétaire bailleur. C'était peut-être parce que le propriétaire refusait de vendre au tiers intéressé mais acceptait de vendre à son locataire.

L'appartement a été vendu au locataire : un état daté a été remis au notaire.

Mais, immédiatement après, le locataire devenu propriétaire revend à un tiers et alors la transaction est bloquée par une difficulté à obtenir l'état daté. C'est incompréhensible.

Si l'acquéreur ne veut plus acheter, il peut y renoncer dans la mesure où il peut récupérer ce qu'il a prêté au vendeur.

S'il ne renonce pas, il peut accepter d'acheter sans état daté.

S'il veut un état daté, il patientera jusqu'à ce qu'un syndic régulièrement désigné en ait fourni un.

Par lulu75007

je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous, on ne peut pas dire "peu importe" il y a fraude au droit de préemption car le locataire a été prête-nom et l'acheteur qui avait signé une promesse de vente a été évincé. Par contre effectivement la vente peut être retardée dans l'attente de l'état daté

Par Nihilscio

Quel acheteur, quelle promesse de vente entre qui et qui ? Qui a fraudé qui ? Je n'y comprends plus rien.

Par janus2

Quel acheteur, quelle promesse de vente entre qui et qui ? Qui a fraudé qui ? Je n'y comprends plus rien.

A priori, le propriétaire avait signé une promesse de vente avec un tiers avant de purger le droit de préemption du locataire.

Un autre acheteur s'est entendu avec le locataire pour que celui-ci exerce son droit de préemption et achète le logement puis qu'il lui revende ensuite.

De cette façon, le second acheteur a évincé le premier en passant par le locataire.

On ne peut pas vraiment parler de fraude puisque cette manoeuvre n'est pas illégale, le locataire avait le droit de préempter, tout comme il avait le droit ensuite de revendre le logement à l'acheteur de son choix.

C'est le fisc qui doit être content puisqu'il a empoché 2 fois les frais de notaire...

Par yapasdequoi

L'analyse de janus2 me semble la plus plausible.

En effet c'est totalement légal.

Le locataire n'a pas servi de "prête-nom", il a acheté puis revendu. Par contre il a raté l'épisode de l'état daté et de l'absence de syndic. C'est ballot, mais pas forcément un échec. Son acquéreur peut sans doute se contenter de la situation puisque son but était d'acquérir ce bien.

Le locataire a peut être empoché une (petite ?) plus-value au passage ce qui lui fait craindre les foudres du fisc ?

Sachant que c'est le notaire qui déclare et paye cette taxe, ce n'est pas un motif.

Et je reste sur ma faim : pour quelle raison le locataire aurait-il des raisons de craindre le fisc ?