



Vente studio qui dépasse les dates du compromis de vente

Par chris06

Bonjour à tous,

je me permets de vous solliciter sur la mise en vente d'un studio début 2025. Il s'agit d'un studio sous le régime LMNP. Après avoir contacté une agence et lui avoir remis tous les documents, fait tous les diagnostics, nous nous sommes retrouvés devant le compromis de vente avec le prix fixé et une clause suspensive qui concernait l'acheteur "de vendre un appartement pour financer le projet" clause prenant fin le 16 décembre 2025, la signature devait se faire le 10 janvier 2026 sauf si des éléments manquants apparaissait pour "construire l'acte".

Il s'avère que le compromis a été signé et validé par les jours de réflexion de l'acquéreur, de plus la vente de l'acquéreur s'est faite plus vite que prévu et nous nous dirigeons vers une signature anticipée, l'agence était confiante pour une signature avant la fin de l'année. Sauf que le notaire de l'agence a levé le pied car il a remarqué que j'étais en opposition avec les gestionnaires du site pour le montant des loyers.

Je précise que tout le monde était au courant l'acquéreur y compris et c'est d'ailleurs ce qui a motivé le montant de la vente!.

Du coup, pas de date de vente pour acte authentique, j'en ai besoin pour les comptes de l'expert, aucune communication de la part du notaire ni de l'agence pour des explications précises de ce blocage. que me conseillez vous de faire ?

merci par avance .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas bien clair.

Les gestionnaires du site ? Expliquez leur intervention dans la vente.

Par chris06

Bonjour,

le studio que je possède se trouve dans une résidence de tourisme gérée par Belambra, le gestionnaire du site.

Certains copropriétaires ont manifesté leurs désaccords par rapport à une proposition de loyers (dont je fais parti). Le bail n'a donc pas été renouvelé pour cause de non entente des loyers mais la résidence continue de fonctionner comme avant avec les loyers identiques .

Belambra (le gestionnaire) n'a effectivement rien à voir dans la vente. Mais c'est le notaire qui freine la démarche car d'après moi, il doit peut être attendre que la situation se débloque ce qui peut prendre des mois, voire des années, ou peut être que cela tombera à l'eau.

Mon problème est que la date inscrite sur le compromis pour la signature est le 10 janvier 2026 sauf si attente de documents complémentaires mais dans ce cas comment faire ? peut on attendre des mois ou des années pour signer un acte? N'y a t il pas une date maximale? ou alors une annulation de la vente ?

Cdlr

Par yapasdequoi

C'est plus probablement l'acquéreur qui freine, le notaire n'est pas décideur.

Il peut mettre en demeure les acquéreurs de signer à la date convenue.

Il faut bien relire le texte du compromis et vous pouvez consulter un avocat si vous voulez bien connaître vos droits.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous vendez un meublé loué sous le régime des baux commerciaux. Il y a désaccord sur le renouvellement du bail et la rentabilité de la location est de ce fait incertaine. C'est probablement ce qui explique la situation d'attente où vous vous trouvez. Sans connaître les termes du compromis ni les intentions du vendeur ni celle de l'acheteur il est difficile de vous éclairer.

Par chris06

Bonjour,

Je comprends, mais l'acquéreur connaissait parfaitement la situation du site, d'ailleurs ce n'est pas son premier rachat, l'agence spécialisée en LMNP le connaît bien aussi, c'est un de leurs clients.

Par ailleurs, et, j'en finirai par là, le prix sur le compromis de vente a tenu compte d'une éventuelle baisse des loyers!

c'est pour cela que je ne comprends pas.

Cdlt.

Par yapasdequoi

La réponse est certainement dans le compromis qui indique les droits et devoirs des parties et les conséquences (ou pas) du dépassement des délais indiqués.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si votre acheteur n'a pas de juste motif pour se rétracter, vous pouvez le mettre en demeure de convenir d'une date de signature chez le notaire en le menaçant de lui demander des dommages et intérêts. Il y a probablement une clause pénale dans le compromis de vente.