



## achat immobilier / probleme pour signature de l'acte chez le nota

Par **seb67240**, le 17/01/2011 à 19:57

Bonjour,

Mon amie et moi avons signé un compromis de vente le 19/10/10 pour une maison comprenant 2 appartements. L'un est occupé par les vendeurs (les propriétaires), l'autre par un locataire. Sur le compromis de vente, nous avons rajouter une condition suspensive, à savoir que le locataire doit quitter les lieux. En effet, l'achat de cette maison bifamille n'a aucun interet pour nous si les appartements sont occupés.

Sur ce compromis il était également noté que l'acte définitif de vente devrait avoir lieu le 19/12/10 au plus tard.

L'offre de prêt définitif et officielle de la banque a été signé le 17/12/10, nous ne pouvons donc pas signer le 19/12 étant donné le délai de 10 jours obligatoire.

Aujourd'hui, nous n'avons toujours pas signé chez le notaire pour diverses raisons.

Les propriétaires veulent l'argent de la vente pour pouvoir chercher une autre maison. Ils ont également besoin de l'argent pour faire signer une rupture de bail officielle par le locataire (en effet, le locataire ne veut signer la rupture de bail uniquement contre une somme d'argent).

Nous, nous voulons signer chez le notaire lorsque la maison est vide....

Le notaire (des vendeurs ; nous n'avons pas pris de notaire perso) propose de faire intervenir le vendeur, l'acquéreur et le locataire lors de la signature de l'acte. Après la signature, le locataire aurait 2 semaines pour quitter les lieux, et les vendeurs auraient 1 mois, chaque jour supplémentaire entrainerait des indemnités journalières qui nous seront reversés.

Nous aimerions éviter cette situation car dans ce cas là, les vendeurs pourraient quitter la maison dans 6 mois / 1 an voire plus.

Le notaire nous dit qu'on ne peut plus se désengager... pourtant, la condition suspensive avec le locataire n'a pas été levée ; la vente peut donc s'annuler.. ?

quelles sont les obligations dans ce cas de figure pour le vendeur et pour l'acquéreur ???

Existe-t-il une autre solution que celle proposée par le notaire ???

La maison nous plaît vraiment, il serait dommage que l'affaire n'aboutisse pas.

De plus, l'agent immobilier se montre de plus en plus évasif, impoli etc.. nous n'avons plus du tout confiance en lui (par exemple, lors de la signature du compromis de vente, nous avons demandé de rajouter la condition suspensive selon laquelle les propriétaires devraient quitter les lieux, l'agent nous a répondu que ce n'était pas nécessaire, que cela aller de soi....)

Pouvons nous également encore faire appel à un notaire perso ??

merci

Par **Domil**, le **17/01/2011** à **20:01**

[citation]Sur le compromis de vente, nous avons rajouter une condition suspensive, à savoir que le locataire doit quitter les lieux.[/citation]  
il y a une date ?

Par **seb67240**, le **18/01/2011** à **07:25**

non il n'y a pas de date butoir pour cette condition suspensive.  
mais, la date prévue de l'acte définitif est bien dépassée (19/12/10)

Par **PCARLI**, le **18/01/2011** à **09:03**

Bonjour,

1°) Vous avez très bien fait d'imposer à l'agence cette clause dans le compromis. Certes, elle aurait pu être mieux rédigée de façon à éviter ce blocage.

2°) Existe-t-il une autre solution que celle proposée par le notaire ???

Oui, de nombreuses mais chacune a des avantages et des inconvénients et il faudra les négocier.

L'une est que l'acte notarié reprenne expressément la clause suspensive en consignait les fonds à la Banque ... qu'il vous faudra commencer à rembourser sans être logé ==> prévoir une indemnité mensuelle élevée de blocage des fonds jusqu'à libération des locaux !!!

En revanche, signer l'acte authentique avant d'avoir vérifié la libération des lieux est très aléatoire pour vous (expulsion, frais de justice imprévus...)

Bien sûr, il ne s'agit ici que de considérations abstraites qui ne pourraient dispenser d'une consultation juridique en la forme (cf mon blog)

3°) Pouvez-vous prendre un second notaire : oui acheteur et vendeur peuvent choisir chacun leur notaire.

Cordialement