Image not found or type unknown

Différence entre clause de compromis de vente et acte définitif

Par **brazomyna**, le **28/09/2016** à **11:03**

Bonjour,

dans le cadre d'un achat immobilier, nous avons signé un compromis de vente ; une clause stipule notamment que le vendeur [s]certifie[/s] que le bien immobilier vendu est raccordé au réseau d'assainissement public, [s]aux normes en vigueur et conforme à la réglementation au jour de la signature du compromis[/s].

Or, le brouillon de l'acte de vente définitif qu'on nous propose stipule deux choses:

- que les conditions de l'acte définitif se substituent à celles du compromis, qui est alors réputé 'non écrit' ;

- que le vendeur déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais [s]ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur[/s].

D'où mes questions:

- est-ce normal de voir dans l'acte définitif une mention rendant le compromis réputé non écrit ?

- peut-on exiger que l'acte définitif reprenne l'engagement initial du vendeur quant à la conformité du raccordement à l'assainissement au jour de la signature du compromis ?

Merci d'avance.

Par **janus2fr**, le **28/09/2016** à **13:24**

Bonjour,
Vous ne signez l'acte définitif que si vous êtes d'accord avec toutes les clauses, bien entendu. Si cet acte comporte une clause contraire au compromis, soit le notaire revient dessus, soit vous refusez alors de conclure la vente puisque votre consentement s'en trouve vicié. Vous avez donné votre accord pour acheter suivant les clauses du compromis, pas suivant les

clauses contraires !

Par **brazomyna**, le **28/09/2016** à **13:38**

Bonjour,

et tout d'abord merci pour votre réponse qui va dans le sens de ce que je pensais effectivement.

Ensuite, admettons que le notaire (qui est dans notre cas le seul notaire et a été choisi par le vendeur) exprime des réticences quant au fait de modifier ces clauses, et qu'on en arrive à un bloquage qui nous amène à refuser de signer l'acte définitif le jour prévu, que se passe-t-il concrètement ?

Devons nous exiger une forme d'attestation du notaire comme quoi nous avons bien été présent à sa convocation, qu'on a refusé de signer avec les raisons détaillées ?

Risque-t-on de nous voir reprocher notre refus de signer l'acte authentique, et en subir les conséquences ?

Si blocage complet, quels recours avons-nous pour forcer la vente dans les conditions initiales du compromis (voie judiciaire ?) et quel temps cela risquerait-il de prendre ?

Ce sont évidemment des hypothèses peu probables, mais comme le temps vient à manquer, je préfère être prudent et avoir un maximum d'informations avant, afin d'être préparé "au cas où".

Merci.

PS: je me permet de renouveler ma première question: est-ce quelque chose qu'on voit habituellement dans un acte de vente, la mention réputant le compromis initial (rédigé par un agent immobilier) comme 'non écrit' (et que ça constitue un point essentiel de l'acte, etc...) ? Car lors de l'achat de notre maison, précédente, nous n'avions aucune clause de ce type.

Par **janus2fr**, le **28/09/2016** à **14:07**

[citation](qui est dans notre cas le seul notaire et a été choisi par le vendeur)[/citation]
Et pourquoi ?
Il est d'usage que ce soit le notaire de l'acheteur qui gère une vente, le vendeur pouvant faire intervenir son notaire en second.
Faites-vous assister de votre notaire !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **brazomyna**, le **28/09/2016** à **14:15**

[citation]Et pourquoi ?[/citation]
N'ayant pas de notaire 'attitré', on est parti du principe qu'un seul notaire réduirait les risques de délais, et que de toute façon un notaire avait un devoir de conseil et d'impartialité.
C'est peut-être une erreur, ou un excès de naïveté de notre part. Mais on n'y peut sans doute plus grand chose maintenant (la signature définitive étant programmée pour cette semaine).

Après, comme dit ci-avant, tout ceci ne sont que des hypothèses, et cette prise de renseignements a juste pour but d'être le plus prudent possible, et savoir comment réagir au mieux 'au cas où'.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés