



## omission grave du notaire sur promesse de vente

Par **tralalere**, le **04/01/2020** à **17:00**

Bonjour,

Ma fille a signé une promesse de vente pour l'achat d'un appartement.

nous apprenons à 3 jours de la signature définitive que l'appartement étant situé dans une résidence de tourisme, elle ne peut pas l'habiter à l'année !

Cela n'a pas été stipulé sur la promesse de vente et le notaire ne l'a pas évoqué non plus.

Il a rédigé l'acte définitif sur lequel il est indiqué que "l'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire toutes les explications relatives à cette situation"

Ce qui est bien évidemment faux, je pense que le notaire fait cela pour couvrir son "erreur"

Si ma fille signe, elle n'a plus aucun recours, si elle ne signe pas, elle se retrouve sans rien car elle a donné le congé sur l'appartement qu'elle habite actuellement.

En plus, tous les fonds ont été virés chez le notaire : prêt bancaire et apport

Je précise que c'est un prêt PAS qui oblige l'emprunteur à habiter en résidence principale l'objet du prêt...

L'agent immobilier nous rassure en nous disant que dans cette résidence beaucoup de gens y vivent à l'année sans aucun problème...

J'aurais besoin de conseils, c'est urgent car elle signe le 06 Janvier 2019

Merci d'avance

Par **youris**, le **04/01/2020** à **17:18**

bonjour,

la promesse de vente a-t-elle été signée chez le notaire ?

dans les documents fournis pour la signature du compromis de vente, il doit exister notamment, la fiche synthétique de la copropriété, le règlement de copropriété, le procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales qui doivent indiquer qu'il s'agit d'une résidence de tourisme.

ce qui intéresse l'agent immobilier, c'est que votre fille signe, mais son argument n'est pas recevable, je ne suis pas spécialiste mais il y a sans doute un problème de fiscalité à la clé.

je conseille à votre fille de demander le report de la signature de l'acte authentique afin d'éclaircir cette situation car je suis surpris que le terme de résidence de tourisme ne figure pas dans le compromis.

salutations

Par **tralalere**, le **04/01/2020** à **19:53**

Merci de votre réponse,

Ma fille a signé le compromis chez le notaire et le terme de résidence de tourisme n'y figure pas.

Par contre, je viens de voir que dans le règlement de copropriété, datant de 2008, il est indiqué que la résidence sera exploitée à son achèvement en résidence de tourisme, mais nous ne savions pas ce que cela impliquait, car il y a dans la région beaucoup de résidence de ce type où il y a des propriétaires qui y vivent à l'année.

Je pense que le notaire aurait dû nous le dire

Dans les procès verbaux des assemblées générale il est précisé, par exemple "décision de sortir la piscine des parties communes commerciales et de passer cet élément commun en partie commune générale ouverte à l'ensemble des copropriétaires"

En effet, certains propriétaires sont liés par un bail commercial aux gestionnaires de la résidence, d'autres, comme le vendeur de l'appartement de ma fille n'ont pas de bail.

Et dans aucun documents, il n'est précisé l'interdiction d'y vivre toute l'année.

C'est l'étude (le syndic ?) chargée de transmettre les documents à la mairie qui leur a posé la question de savoir s'il était possible d'habiter toute l'année, laquelle a répondu par la négative...

Que faire?

Par **youris**, le **05/01/2020** à **11:54**

bonjour,

comme je l'ai indiqué, je pense qu'il s'agit d'un problème de fiscalité lié au statut et à la destination de résidence de tourisme.

le règlement de copropriété doit bien préciser qu'il s'agit d'une résidence de tourisme.

avant de signer, demandez des éclaircissements au notaire et non à l'agent immobilier qui est surtout un vendeur et non un juriste.

salutations