Image not found or type unknown

Questions sur le compromis de vente / condition particulière

Par **Anna elle**, le **25/03/2016** à **14:43**

Bonjour,

Nous sommes sur le point d'acheter une maison, notre Notaire nous a transmis le compromis de vente à signer. Nous ne comprenons pas plusieurs points de celui-ci.

- Premièrement il ne s'agit pas d'un compromis de vente mais d'une réquisition d'instrumenter... Quelle différence concrètement ? Pour quelles raisons n'est-ce pas simplement un compromis de vente comme demandé ? Y a-t-il des risques ?

- Deuxièmement : Il y a une condition suspensive d'obtention de prêt à la banque (ça c'est normal) et en dessous, tout à la fin du contrat, une "condition particulière" indiquant une date extinctive (dans 3 mois). Ce qui, si j'ai bien compris, annule le compromis en cas de dépassement des délais ?

Ma question est : Si il y a dépassement du délai pour la signature de l'acte authentique, est-ce que l'annulation du compromis s'applique dans tous les cas (par exemple le notaire qui traîne...) ou uniquement en cas de "faute" d'une des deux parties (par exemple non obtention du prêt dans les bons délais pour l'acheteur ou non présentation pour la signature de l'acte de vente pour le vendeur ?).

Nous ne souhaitons pas signer un compromis qui ne nous certifie pas que la vente va se réaliser, surtout que nous comptons tout quitter dès cette signature, changer de région, organiser nos futurs projets professionnels en fonction de cela (et au plus vite car le temps presse et nous avons des obligations). Sinon quel intérêt de signer un compromis de vente, si c'est pour ne pas être sur que la vente aboutisse ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses. Je ne vous cache pas que nous sommes assez pressés, nous devons donner une réponse au Notaire aujourd'hui.

Par **Anna elle**, le **26/03/2016** à **12:58**

Une autre question, est-ce que la réquisition d'instrumenter remplace le compromis de vente ?

Par **youris**, le **26/03/2016** à **13:39**

bonjour,
pour moi, la réquisition d'instrumenter c'est lorsque vous demandez à un notaire, officier ministériel, qui ne peut le refuser, d'établir un acte.
le compromis étant alors rédigé par le notaire.
si la signature de l'acte authentique n'est pas fait à la date extinctive, le compromis n'existe plus.
vous pouvez consulter ces liens:
http://www.jurisprudentes.net/Requisition-d-instrumenter-a.html
http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/consequences-depassement-delai-reiteration-promesse-12986.htm#.VvaDAuLhBxA

salutations

Par **Anna elle**, le **29/03/2016** à **17:56**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse qui confirme mes doutes.

Nous avons vu notre notaire cet après-midi et elle nous a expliqué que dans notre cas, la réquisition d'instrumenter remplaçait le compromis de vente (car le prix du bien est peu élevé).

Notre notaire va demander de faire modifier cette phrase à propos de la date extinctive pour que cela soit plus souple, mais elle nous a expliqué qu'il faut quand même indiquer une date butoir. Qu'en pensez-vous ?

Par **youris**, le **29/03/2016** à **18:28**

pour moi une date butoir est une date qu'on ne peut pas dépasser ce qui n'est guère différent d'une date extinctive.
la seule différence qu'il peut exister c'est qu'à la date butoir, vous pouvez mettre en demeure l'autre partie de signer l'acte authentique sous un délai de x jours.
par contre beaucoup de compromis donne une date indicative.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés