Image not found or type unknown

le rachat de la maison de ma grand-mére

Par **petit coeur**, le **26/04/2009** à **14:02**

bonjours ma grand - mére désire me vendre sa maison et ma mére et d accord je voudrait savoir si elle signe le compromis de vente et cas pres elle jchange d avis qu elle recoure aurait je et combien de temps a t elle pour se rétractée apres la signature du compromis de vente merci

Par **ardendu56**, le **26/04/2009** à **18:06**

petit coeur, bonjour

[fluo]Le compromis de vente vaut vente![/fluo]
L'expression "compromis provisoire" de vente pour désigner le premier document signé entre le vendeur et l'acquéreur est inexacte. En réalité, [fluo]dès que les parties ont signé ce document, la vente est définitive. [/fluo]Personne ne peut changer d'avis! Il faut donc le rédiger avec le plus grand soin.
Attention: une offre unilatérale contresignée par l'autre partie pour accord vaut également vente!

Article 1583: Le code civil précise que la vente est définitive entre les parties dès que le bien vendu est déterminé et dès que le prix est fixé, même si ce bien n'a pas été délivré ou si le prix n'a pas été payé.
Dès que les parties signent un engagement réciproque, chacun est définitivement engagé. Le vendeur ne pourra plus vendre à quelqu'un d'autre qui lui offrirait un prix plus élevé, et l'acquéreur ne peut plus se désister. Les documents intitulés "convention provisoire", signés par les deux parties, ou "promesse de vente", signés par le vendeur, et acceptés par l'acquéreur sont en réalité des compromis définitifs, contrairement à l'option, qui est un engagement unilatéral. L'acte notarié sera destiné à assurer la sécurité juridique totale de l'opération, à donner toutes les garanties au nouveau propriétaire et à rendre la vente "opposable" aux tiers, c'est-à-dire, à la faire connaître à tous, par exemple aux administrations, aux banques, aux bureaux des hypothèques, ...

Contenu obligatoire du compromis de vente
Pour éviter toute discussion ultérieure, le compromis devra donc être rédigé avec le plus grand soin et la plus grande clarté. Il devrait toujours comprendre les rubriques suivantes:
- Les parties:
Les premières indications sont relatives aux parties qui s'engagent:

Il faut aussi déterminer qui sera l'acquéreur. Il est en effet possible d'acheter:
- pour soi, seul, ou en indivision avec d'autres personnes
- pour le compte d'une autre personne, en se portant fort, ou en prévoyant une déclaration de command.

- Le bien:
Le vendeur et l'acquéreur doivent se mettre d'accord sur le bien, et s'éclairer complètement.
Le compromis devrait toujours:
Décrire correctement le bien vendu: la prairie voisine fait-elle partie de la vente? Quelle est la cave qui est vendue avec l'appartement? Le garage qui se trouve au fond du jardin, mais qui a son propre accès, est-il vendu avec la maison? Pour éviter tout problème, il vaudrait mieux reprendre la description exacte reprise dans le titre de propriété du vendeur.

Reprendre l'état et la superficie du bien vendu: l'acheteur doit avoir été complètement informé et avoir eu l'occasion de visiter le bien en détail. Il doit pouvoir vérifier si la superficie reprise dans le compromis concorde avec la réalité ou s'il n'y a pas de vices dans l'immeuble.

Reprendre les servitudes: s'il existe des servitudes (droit de passage, servitudes de vues, ou d'écoulement des eaux,...); le compromis doit les reprendre avec précision.

Préciser les modalités d'occupation du bien: si le bien est loué, le compromis reprendra les conditions précises d'occupation pour permettre à l'acquéreur de connaître ses droits et obligations à l'égard du locataire. Si le vendeur occupe le bien, il indiquera dans le compromis la date à laquelle il s'engagera à le mettre à la disposition de l'acquéreur.

Le prix: Il convient de déterminer avec précision le prix et son mode de paiement: montant de l'acompte ou de la garantie, destination de cette somme, paiement comptant ou différé du solde...

Autres mentions à prévoir dans le compromis
Au moment de la signature du compromis, il faudrait également pouvoir vérifier plusieurs autres points, dont par exemple:
- la prise en charge des contributions: le précompte immobilier et les autres taxes seront réclamées par l'administration à celui qui est propriétaire au premier janvier de l'année. Il faudra prévoir à partir de quelle date l'acquéreur les supportera.
- la destination urbanistique du bien, et, pour la région flamande, la confirmation de ce que le bien n'est pas pollué, par la production d'une attestation de sol
- pour les habitations neuves, la vente peut parfois se réaliser sous le régime de la TVA au lieu du droit d'enregistrement. Il faut le prévoir dans le compromis.
- Le compromis de vente précisera l'époque du transfert de propriété et celle du transfert de jouissance du bien vendu.
- Le compromis reprendra également certaines données relatives à la date de l'acte notarié, et contiendra la désignation des notaires chargés de la passation de cet acte.

Si les parties ne veulent pas s'engager définitivement, elles peuvent demander l'insertion d'une condition suspensive: cela signifie que la vente ne sera définitive que si cette condition se réalise: par exemple l'accord d'un copropriétaire-vendeur absent au moment de la signature du compromis, l'autorisation du juge de paix pour un bien appartenant à un mineur, l'octroi d'un prêt hypothécaire suffisant à l'acquéreur. Si la condition ne se réalise pas, la vente sera censée ne jamais avoir existé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le compromis pourra enfin prévoir différentes sanctions si une des parties ne respecte pas ses engagements, comme par exemple le paiement d'un intérêt de retard, ou la possibilité de demander la résolution de la vente.

Plutôt que d'agir dans la précipitation en rédigeant un mauvais compromis, il vaut mieux réfléchir en s'entourant déjà dès ce moment des conseils du notaire, et s'engager en connaissance de cause.

J'espère que ces renseignements vous seront utiles.
Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés