

Image not found or type unknown



Risques en donnant les clefs au moment du compromis

Par **Louxor_91**, le 19/05/2025 à 16:08

Bonjour,

mon fils vend son appartement; l'acheteur aimerait avoir les clefs avant la signature de la vente . Quels pourraient être les risques pour mon fils; le vendeur, au cas ou les travaux amènent des dégradations importantes avant la vente svp ?

Merci

Par **youris**, le 19/05/2025 à 16:54

bonjour,

ce qui peut arriver, par exemple, c'est que l'acheteur devienne squatteur.

il faut refuser ce genre d'arrangement, que votre fils prenne conseil auprès de son notaire.

salutations

Par **Chrysoprase**, le 19/05/2025 à 17:04

Bonjour

Je viens de faire une petite recherche internet, très , très déconseillé.

Outre un risque de squat, dégât des eaux, incendie, non aboutissement de la vente....

Même avis que youris, que votre fils refuse. Les travaux attendront.

Par **Lingénu**, le 19/05/2025 à 17:42

Bonjour,

Le risque est certain mais il n'est pas forcément rédhibitoire sinon il faudrait aussi conseiller de ne surtout donner aucun local en location au risque que le locataire se transforme en squatter.

Ce qu'il faut éviter de faire, c'est remettre les clefs avant l'accomplissement des conditions suspensives.

Celles-ci accomplies, il peut y avoir un intérêt à laisser occuper le local vendu à l'acquéreur. C'est en premier l'occasion de lui demander en contrepartie une indemnité d'occupation en rapport avec la valeur locative.

Ce peut se faire selon les termes d'une convention, à laquelle est annexée un état des lieux, par laquelle l'acquéreur s'engage en cas d'annulation de la vente à restituer le local dans l'état où il était lorsqu'il y est entré.

Par **Isadore**, le **19/05/2025** à **17:43**

Bonjour,

C'est d'autant plus déconseillé si le but de l'acquéreur est de commencer des travaux avant d'être propriétaire. Si l'acquéreur est pressé, la solution est simple : il faut accélérer la signature de l'acte de vente.

[quote]

Quels pourraient être les risques pour mon fils; le vendeur, au cas où les travaux amènent des dégradations importantes avant la vente svp ?

[/quote]

Comme l'ont dit les autres, le risque est que l'acquéreur s'installe ou dégrade le bien en commandant des travaux à un margoulin.

Si la vente n'est pas conclue votre fils devra engager un avocat pour engager une procédure d'expulsion ou se faire indemniser (en espérant que le vendeur sera solvable).

Si l'acquéreur paie comptant, la signature du compromis est facultative, et la signature de l'acte de vente pourra avoir lieu bientôt. Si l'acquéreur veut recourir à un prêt, votre fils n'a pas la certitude qu'il sera assez solvable pour l'indemniser en cas de souci.

Par **Louxor_91**, le **19/05/2025** à **19:56**

ok merci pour vos réponses qui vont dans mon sens. Côté assurance ? Comment cela se passerait il en cas de dégât des eaux ou même incendie ? Je n'avais pas pensé au squatter...