



Verrouiller une vente de maison

Par **endugas**, le **07/10/2014 à 11:22**

bonjour,
j'aurai besoin d'un conseil concernant la vente de ma maison.
J'ai un acheteur sérieux qui doit vendre sa maison au préalable.
j'aimerais conclure avec lui mais j'ai besoin de garantir son achat a 6 mois ou plus, l'essentiel étant pour moi d'être certain que la vente va se faire pour pouvoir démarrer ma recherche d'un nouveau bien dans une autre région. Le délai importe peu.
nous sommes tombés d'accord sur le fait qu'un crédit relais n'étais pas raisonnable.
avez vous une idée pour verrouiller a terme cette vente: un compromis particulier, un engagement d'un autre type?
merci d'avance
pat

Par **janus2fr**, le **07/10/2014 à 11:26**

Bonjour,
Si vous signez un compromis de vente sans condition suspensive d'obtention de prêt ni de vente préalable, la vente sera "verrouillée" comme vous dites.

Par **endugas**, le **07/10/2014 à 11:34**

merci de cette réponse rapide.
Cela signifie que le notaire n'a pas a vérifier que l'acheteur dispose de la somme, si je comprends bien?

Par **janus2fr**, le **07/10/2014 à 11:39**

Déjà, un compromis de vente ne se signe pas forcément devant notaire, ensuite, au niveau du compromis, personne ne vérifie que l'acheteur possède l'argent.
Il paiera lorsque vous en serez à la signature de l'acte authentique.

Par **endugas**, le **07/10/2014** à **11:53**

merci janus2fr.

D'accord, il a eu donc une mauvaise information de son notaire.

Il y a donc prise de risque de sa part. je veux signer devant notaire uniquement, l'acte de vente définitif peut être repoussé à plus de 3 mois, par ex 6 mois pour limiter les risques en cas de difficulté pour lui à vendre ses biens?

Par **janus2fr**, le **07/10/2014** à **13:34**

La date de signature de l'acte définitif est décidée d'un commun accord au moment de la rédaction du compromis. On ne peut pas descendre sous la barre des 2/3 mois nécessaires au notaire pour monter le dossier, mais on peut prévoir une date bien ultérieure.

Par **endugas**, le **07/10/2014** à **13:38**

cela pourrait coller. le risque pour eux serait de perdre leur dépôt initial et pour nous que notre projet soit décalé...svp, voyez vous une alternative à ce montage?

Par **endugas**, le **07/10/2014** à **21:10**

En quoi cette offre garantie notre vente?

Par **janus2fr**, le **08/10/2014** à **06:52**

Bonjour lobsang,

Une simple offre d'achat, comme une simple offre de vente, n'engage qu'une seule partie et pour le temps de validité indiqué dans l'offre. Je ne vois pas en quoi c'est une alternative au compromis qui, lui, engage les 2 parties.

Par **endugas**, le **08/10/2014** à **07:45**

Bonjour

L'offre d'achat serait elle une garantie pour nous?

Par **janus2fr**, le **08/10/2014 à 08:15**

L'offre d'achat n'est jamais une garantie pour le vendeur puisqu'elle ne purge pas le délai de rétractation de 7 jours qu'aura l'acheteur au moment de signer le compromis de vente ou l'acte définitif (s'il n'y a pas de compromis).

En signant tout de suite un compromis, le délai de rétractation de l'acheteur est tout de suite purgé.

Par **endugas**, le **08/10/2014 à 08:42**

merci de cette précision. c'est ce que j'avais cru comprendre déjà par une agence.

Donc voilà un scenario possible:

*nous signons un sous seing sans condition suspensive
avec acte définitif prévu dans 8 mois par ex.

*il verse la somme bloquée au notaire (combien est-ce?).

*si avant l'acte il se retracte il perd la somme a notre profit ainsi nous pourrons baisser le prix de vente d'autant.

*si il ne veut pas perdre cette somme il prendra un crédit relais.

*dans le meilleur des cas il vend avant et doit prendre une location intermediaire.

est-ce un bon compromis pour les deux parties d'après vous?

Par **janus2fr**, le **08/10/2014 à 10:58**

[citation]*il verse la somme bloquée au notaire (combien est-ce?).[/citation]

Le dépôt de garantie ou séquestre est librement fixé entre les parties, en général entre 5 et 10% du prix de vente prévu.

[citation]

*si avant l'acte il se retracte il perd la somme a notre profit ainsi nous pourrons baisser le prix de vente d'autant. [/citation]

Ce n'est pas exactement cela, car l'acheteur n'a pas le droit de se rétracter passé les 7 jours après signature.

Accepter sa rétractation contre le dépôt de garantie est une procédure amiable. A noter que le compromis peut prévoir une clause pénale supérieure au dépôt de garantie.

Par **endugas**, le **08/10/2014 à 11:04**

merci janus2fr pour ces renseignements qui nous ont bien aidés à avancer.

nous allons proposer ceci a l'acheteur en espérant qu'il a suffisamment envie de notre maison pour accepter de prendre ce risque...

Par **janus2fr**, le **10/10/2014 à 09:04**

Bonjour lobsang,

[citation]Concernant l'offre d'achat, je ne suis pas d'accord avec janus. Elle engage les deux parties dès lors qu'elle est contresignée par le vendeur. [/citation]

Vous écriviez :

[citation]Il y a une autre alternative que le compromis à l'aveugle (c'est-à-dire sans savoir si et quand il pourra acheter).

C'est l'offre d'achat. C'est un avant contrat au compromis lui-même, mais il a beaucoup moins de poids bien que juridiquement il rend la vente parfaite. La différence principale est qu'il ne contraint pas à acheter à une date précise et qu'il n'est pas sujet à la condition suspensive (sauf si on la met).

Pas besoin d'un notaire (mais je le conseille), c'est gratuit et sans besoin de produire les pièces administratives (diagnostics). On peut y mettre ce qu'on veut dedans. [/citation]

Vous ne parliez que d'une offre d'achat, vous ne précisiez rien !

Je maintiens donc qu'une offre d'achat est une attestation faite par un candidat acheteur l'engageant à acheter un certain bien à un certain prix durant une certaine période, rien de plus. Cette offre ne l'engage que lui !

Ensuite, effectivement, si le vendeur accepte l'offre, il s'engage à son tour, c'est bien logique ! Mais relisez votre message et vous verrez que, d'accord ou pas avec moi, ma réponse était bonne, une offre d'achat n'engage que celui qui la fait, d'ailleurs on parle plutôt de promesse unilatérale d'achat...

Par **endugas**, le **10/10/2014 à 10:11**

Il est vrai qu'en signant un compromis l'acheteur prend le risque de perdre son "acompte" et nous de perdre beaucoup de temps si cela capote. je ne sais pas si l'acheteur acceptera. Nous allons en parler clairement. Notamment des risques mutuels. Mais si aucun notaire n'accepte de faire ce compromis alors c'est pas non plus la solution

Par **janus2fr**, le **10/10/2014 à 11:25**

Comme déjà dit, un compromis de vente peut se signer sous seing privé, mais je ne vois pas pour quelle raison un notaire n'accepterait pas de rédiger un compromis avec une date de

réitération reportée de 6 mois au lieu des 3 à 4 mois habituels !