



droit de préemption ou de préférence

Par **debodam**, le 19/06/2012 à 06:36

Bonjour, j'ai signé fin d'avril un compromis de vente pour acheter une maison. Sur celui-ci, on me signale qu'il y a un droit de préemption ou de préférence de 30j par le propriétaire d'avant les vendeurs actuels. Cette personne l'avait fait en 1984, au moment de la vente de cette maison. Ils ont fait valoir leur droit au 29e jour, ce qui est bon. Mais maintenant, on nous dit qu'on n'a pas le droit de chercher ailleurs, car on est lié jusqu'à la signature entre le préempteur et le vendeur actuel, car sur sa lettre le préempteur a signalé qu'il faisait valoir son droit et attendait d'obtenir un prêt et faisait appel à plusieurs banques. Or du moment, qu'il fait valoir son droit, nous devrions être libre, étant donné que dans la convention, il devait répondre oui ou non, et non mettre une clause en attendant d'avoir son prêt. Du coup, personne ne nous informe de nos droits, que peut-on faire maintenant, doit-on vraiment attendre?

Par **Afterall**, le 19/06/2012 à 10:26

Bonjour,

Avez-vous eu accès au texte de la clause de pacte de préférence contenue dans le titre de votre vendeur ?

Cela vous permettrait de vérifier les dires du notaire.

Au demeurant, le bénéficiaire du pacte agit comme un préempteur. Si, pour une raison ou une autre, il ne peut donner suite à son projet, c'est vous, acquéreur initial, qui redevenez acheteur prioritaire...

Par **debodam**, le 19/06/2012 à 11:25

Non,

je n'ai eu aucun texte, j'ai juste pu lire la phrase dite dans mon compromis de vente, mais rien de plus précis.

Voici cette phrase:

"Les conjoints X ou leurs héritiers ou toute personne qui se substituerait, s'obligent à acquérir les dits immeubles à un prix équivalent à celui accepté par des tiers acquéreurs. Le manquement à ces obligations et notamment à l'offre à prix équivalent de vente serait sanctionné, par la nullité de la vente qui serait passée ainsi par me Y (ma vendeuse actuelle) en fraude des droits des conjoints X."

Par **Afterall**, le **19/06/2012** à **11:50**

La seule interrogation que j'ai concerne l'obligation qui vous est faite d'attendre que le bénéficiaire du DP obtienne son financement...

Ce que j'ai pu lire milite dans le sens d'une absence d'application, dans ce cas précis, de la loi scrivner (condition suspensive d'obtention de prêt à défaut de renonciation tacite par l'acquéreur).

Pourriez vous interroger votre notaire là dessus. Sur quoi se fonde t-il pour vous imposer une sorte de condition suspensive d'obtention de prêt ?

Pour le reste, comme je vous l'ai écrit, vous restez tenu par votre engagement initial, tant que la vente n'aura pas été reçue par le notaire. De manière générale, cela doit intervenir rapidement, dans le mois suivant l'acceptation du bénéficiaire du DP.