Image not found or type unknown

Peut on vendre bien quand l'acte définitif n'est pas signé

Par **ernest12**, le **16/02/2013** à **09:24**

Bonjour,

dans le cadre d'une succession nous vendons un grand terrain constructible . un aménageur foncier nous fait une offre que nous acceptons.

Un compromis de vente est signé avec ce promoteur en mai 2012.
conditions suspensives : obtention d'un permis d'aménager.
ce promoteur se finance sur fond propre.

Il obtient une déclaration préalable de lotir fin novembre 2012
le recours des tiers de 2 mois consécutif à cette déclaration est purgé fin janvier 2013.

suite à une demande de son géométre expert, nous l'autorisons mi janvier 2013, à diviser le terrain en 4 parcelles.
début février,sur le site internet de ce promoteur,Je découvre qu'ont été mise en vente dés le 22 decembre 2012 des parcelles issues de la division du terrain que nous sommes entrain de lui vendre alors, que l'acte authentique de la vente n'a pas été signé et qu'il n'a pas encore reçu toutes les signatures l'autorisant à diviser ce grand terrain.

bien que toutes les conditions suspensives du compromis de vente soient levées ,la signature de l'acte authentique se fait désirer. Les notaires sont statiques...

Ma question

A t'il juridiquement le droit de mettre en vente ces parcelles dés lors qu'il n'en est pas encore propriétaire?

Cordialement

Par **youris**, le **16/02/2013** à **10:21**

bjr,
selon le code civil dès l'instant ou le vendeur et l'acheteur sont d'accord sur le prix et la chose,

la vente est réputée parfaite.
la réitération de l'acte de vente par un acte authentique chez un notaire n'a pour fonction que de permettre la mutation immobilière et la publicité foncière au fichier immobilier du service des hypothèques.
de toute le promoteur pour vendre devra attendre que la mutation immobilière soit faite.
cdt

Par **ernest12**, le **17/02/2013** à **09:06**

Bonjour,

Tout d'abord,merci de votre réponse.

Ai je bien compris vos explications?

A)Dés lors que l'acheteur a levée les conditions suspensives du compromis de vente, la vente est validée .

(je pensais que c'était à la signature de l'acte définitif avec le versement du prix.)

B) Dés ,lors que cette vente est réputée parfaite, il peut mettre en vente en toute légalité,(et signer un compromis avec un acheteur potentiel?) mais il ne pourra pas finaliser une vente par un acte authentique tant qu'il n'y aura pas eu la mutation immobiliére.

J'émets une hypothése: nous devons attendre que ce promoteur ait signé un compromis avec un acheteur, que soit levée les conditions suspensives de ce compromis, pour qu'il daigne (ou son notaire) signer avec nous l'acte définitif.

Juste une derniére question.

Y'a t'il un délai "légale "ou "raisonnable" pour signer l'acte authentique à partir
du moment ou toutes les conditions suspensives ont été réalisées?

Cordialement

,

Par **youris**, le **17/02/2013** à **10:46**

bjr,
A: Article 1583:
Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804
Elle (la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

B/ tant que la mutation immobilière n'est pas faite au fichier immobilier l'acte authentique ne peut pas être établi, mais le futur propriétaire peut mettre en vente le bien mais il prend le risque que si la première vente ne se réalise pas, il aura des problèmes avec le second acquéreur à moins qu'il mentionne dans le compromis la clause suspensive de la signature de l'acte authentique.

C: la date de signature de l'acte authentique doit figurer sur le compromis. généralement c'est une date a simple valeur indicative mais ce peut être une date extinctive au dela de laquelle le compromis n'est plus valable, cela doit être précisé sur le compromis.
cdt

Par **ernest12**, le **17/02/2013** à **14:15**

Un grand merci pour vos explications.

Une date a bien été mentionnée dans le compromis quant à la signature de l'acte authentique. elle était au 28 sept 2012. ce délai est automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique et cette prorogation ne peut excéder 15 jrs.
Effectivement la date d'expiration et sa prorogation ne sont pas extinctives mais constituent un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

C'est une succession déja compliquée à bien d'autres égards et je découvre par moi même les règles du jeux au fur et à mesure que les dossiers avancent.Le notaire que j'ai sollicité pour m'épauler dans cette vente , qui en principe à un devoir de conseils et d'explications (c'est une pub affiché dans leur salle d'attente) n'a appliqué jusqu'à présent, aucunement ces deux principes, en plus de se tromper quant à l'interprétation de certains documents concernant d'autre dossier.Hélas, je suis loin d'être le seul a être insatisfait de son notaire.

cordialement

Cordialement

Par **youris**, le **17/02/2013** à **15:29**

vous pouvez changer de notaire.
un notaire n'est pas un juge, son rôle est d'établir un acte authentique après accord des parties.
en l'absence d'accord il ne peut rien faire sauf à établir un pv d difficultés qui vous renvoie à un juge.
cdt

Par **ernest12**, le **18/02/2013** à **09:07**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

encore merci pour vos éclaircissements.

entre deux maux ,il faut choisir le moindre.

Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés