



Evolution statut bien immo entre promesse de vente et vente

Par **vesuvio**, le **26/07/2019** à **13:00**

bonjour,

Je voudrai savoir dans le cas où un bien immobilier serait squatté (occupé sans droit ni titre par un tiers), par négligence du vendeur, durant la période s'écoulant entre la signature de la promesse de vente et la réitération chez le notaire; est-ce que l'acheteur bénéficiera automatiquement de l'annulation de la vente et de la restitution de l'acompte, sans avoir à porter l'affaire devant un juge ?

(si dans la promesse de vente, seul le cas de non obtention du prêt, est mentionné comme clause permettant à l'acheteur d'annuler la vente)

Par **nihilscio**, le **26/07/2019** à **13:34**

Bonjour,

Non, pas du tout, et si l'affaire est portée devant le juge, il n'est pas non certain que la vente soit annulée. Elle ne peut l'être que si l'acheteur le demande et que le juge estime les faits suffisamment graves pour qu'une telle demande se justifie.

Par **Lag0**, le **26/07/2019** à **13:34**

Bonjour,

Normalement, dans le compromis, on indique que l'on achète vide de meuble et d'occupant et l'on fait une visite juste avant de signer pour s'assurer que le logement est bien vide...

Il m'est arrivé de vendre un bien dont ma locataire m'avait donné congé mais devait partir juste avant la signature. Elle a eu du retard pour partir, le notaire a repoussé de lui même la signature puisqu'il fallait que le logement soit vide pour signer.

Par **nihilscio**, le **26/07/2019** à **13:40**

La vente est parfaite dès la signature de l'avant-contrat et l'intrusion de squatters ne l'annule pas de droit. En ce cas la réitération peut simplement être reportée pour la raison qu'il y a un obstacle à la délivrance du bien.

Par **MarieSete9**, le **26/07/2019** à **14:07**

Bonjour

L'acte notarié -promesse- précise si le bien est vide de tout occupant. Il n'y a pas à insérer de clause à ce sujet : le "gardien" (ancien propriétaire) doit vous remettre le bien lors de la réitération dans l'état où il était le jour de la promesse, soit ici vide de tout occupant. Sinon, vous pouvez envisager d'attendre, ou de demander des DI, ou exiger l'annulation de la vente avec ou sans DI. Mais vous ne pourrez vous passer de juge à cette fin que si un accord est conclu sans litige (par le truchement de vos notaires respectifs).

Par **Lag0**, le **26/07/2019** à **14:33**

[quote]

La vente est parfaite dès la signature de l'avant-contrat et l'intrusion de squatters ne l'annule pas de droit. En ce cas la réitération peut simplement être reportée pour la raison qu'il y a un obstacle à la délivrance du bien.

[/quote]

Nous sommes d'accord sur le fait que cela n'entraîne pas "de droit" la nullité de la vente mais en retarde la conclusion tant que le bien n'est pas libéré et éventuellement remis en état.

En revanche, la vente peut être parfaite bien avant la signature du compromis 😊

Par **MarieSete9**, le **26/07/2019** à **15:29**

Tout à fait. Nous avons dit dans une autre discussion que la vente est parfaite. Ici le bien ne peut être remis en l'état convenu, comme dans le cas par exemple où le "gardien" (désormais

donc ancien propriétaire) a descellé certains motifs ou ornements comme une vieille fontaine : toute modification de l'état original ouvre voie à diverses options desquelles n'est pas exclue l'annulation de la vente. Vous pouvez ne pas vouloir/pouvoir attendre 1 an et demi l'expulsion de l'occupant de fait (procédure à la charge du "gardien" bien entendu).

Par **vesuvio**, le **26/07/2019** à **18:32**

[quote]

Vous pouvez ne pas vouloir/pouvoir attendre 1 an et demi l'expulsion de l'occupant de fait (procédure à la charge du "gardien" bien entendu).

[/quote]

Donc dans ce cas , l'acheteur qui n'a nulle envie d'attendre les résultats d'une procédure menée par le propriétaire, peut récupérer son acompte et refuser d'acheter ?

Par **MarieSete9**, le **26/07/2019** à **20:46**

Mes "compétences" s'arrêtent là, je laisse à autrui le soin de vous répondre...

Par **nihilscio**, le **26/07/2019** à **21:10**

On se trouve dans la situation prévue à l'article 1610 du code civil : *Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.*

L'acquéreur a le choix entre l'annulation du compromis ou la libération du bien aux frais du vendeur. Mais il n'exerce ce choix qu'au terme du temps convenu. Ce terme est la date à laquelle les parties ont convenu que le compromis devenait caduc. Si une telle date butoir n'est pas inscrite dans le compromis, l'option est ouverte à l'acheteur au terme d'un délai raisonnable. Ce qu'est un délai raisonnable est laissé à l'appréciation souveraine du juge.

Il est prudent d'insérer dans le compromis une clause de caducité. En Alsace-Moselle, le droit local limite la durée de validité d'une promesse bilatérale de vente à six mois.

Par **MarieSete9**, le **27/07/2019** à **09:38**

Je craignais de dire une sottise .. il me semblait bien qu'une promesse bien rédigée comporte une mention prévoyant la difficulté.

Quand au délai raisonnable, il passe à mon sens par l'épuisement de la mise en demeure de délivrer le bien. Ce n'est que rendu là que s'il n'y a pas entente raisonnable l'affaire sera portée devant le TGI.

Par **morobar**, le **27/07/2019** à **17:04**

Interessant débat, surtout si le vendeur met en avant:

* l'imprévisibilité de l'agression commise par les squatters

* son caractère insurmontable

* l'extériorité à son action.

Bref qu'il est devant un cas de force majeure, qui le libère de toute responsabilité

Cela a au moins l'avantage de cristalliser la situation.

Par **vesuvio**, le **27/07/2019** à **17:15**

@morobar

[quote]

Bref qu'il est devant un cas de force majeure, qui le libère de toute responsabilité[/quote]

Donc, selon vous, le vendeur peut demander la réitération par acte authentique (renouvellement de l'accord entre le vendeur et l'acquéreur par acte notarié) , au rendez-vous de signature de la vente définitive chez le Notaire.

ou si l'acheteur ne signe pas, conserver l'acompte versé.

Par **MarieSete9**, le **27/07/2019** à **23:26**

@morobar

Je ne partage pas votre opinion : il sera difficile, selon moi, au vendeur de se dédouaner de sa responsabilité de "gardien" .. d'autant plus qu'il est possible et aisé de "sortir" des squatters avec le concours de la force publique SI l'on réagit assez tôt.

Mais j'apprécie votre façon, encore une fois, d'oser l'impensable... Qui ne risque rien n'a rien après tout.

Tant qu'à faire, l'acheteur peut toujours prétendre que ce sont des locataires installés là "au noir" par le vendeur.. ou encore des amis à lui dépannés... comme ça le débat sera équilibré.

Donc selon moi si la caducité n'a pas été prévue dans la promesse, l'acheteur met en demeure le vendeur, à partir de la date de réitération, de lui remettre le bien, en l'état en lequel il était lors de la promesse contre le paiement.

Par **nihilscio**, le **28/07/2019** à **00:47**

Un squatt peut être une force majeure. Ce genre de chose s'apprécie cas par cas.

Par **morobar**, le **28/07/2019** à **10:10**

[quote]

. d'autant plus qu'il est possible et aisé de "sortir" des squatteurs avec le concours de la force publique SI l'on réagit assez tôt.

[/quote]

On vloit que vous n'avez jamais essayé.

J'ai vécu en zone industrielle SEVESO du squatt, Durant les 11 mopsis de monséjour, j'ai vu des dizainezs de gendarmes, mais toujours les mêmes squatteurs.

Il ne faut pas oublier qu'au dela des 48 premieères heures il n'y a plus fragrance. Il faut donc passer par la case "justitice" pour obtenir un avis d'expulsion et le concours, ensuite, de la force publquie.

Pour peu que le squatteur fasse état d'un bail bidon dit " à la zaïroise" vous en avez pour des mois sinon des années.

Par **MarieSete9**, le **28/07/2019** à **11:01**

Oui mais.. dans votre exemple il y a une gestion politique de la situation.

Comme vous le dites : 48 h. Durant ces 48h le 'gardien' n'est pas exonéré de ses responsabilités.

Il est dommage que, malgré son manque total de civisme, M. N. ne se joigne pas à la discussion : des éclaircissements jurisprudentiels seraient utiles s'il y en a.

Je ne sais pas ce qui est pratiqué au Zaïre.. mais en France, cette discussion a du mérite : il faudrait la titrer "responsabilité du vendeur immo en cas de squat avant réitération". .. et la mettre en stand-by jusqu'à évolution.