



Signature d'un compromis de vente / Logement occupé par locataire

Par **Hercules73**, le **14/05/2013** à **11:49**

Bonjour à toutes et à tous !
Début 2012, je décide de vendre une maison qui m'appartient, je mandate une agence avec qui je signe un mandat de vente.
Il y a de ça une semaine, l'agent immobilier me présente une offre plus que correcte, je l'accepte, normal.
Sauf que voilà, ma maison est occupée depuis janvier par un ami avec qui je n'ai pas établi de bail écrit. Il occupe ma maison et il sait que celle-ci est à la vente depuis début 2012 et m'a dit qu'il ne pouvait pas se porter acquéreur, manque de fond. Nous avons rendez-vous chez le notaire cette fin de semaine pour signer un compromis de vente avec l'agent immobilier et l'acquéreur, et je me pose la question suivante:
Sachant que mon locataire sait que j'ai accepté l'offre, qu'il va devoir partir dans approximativement 3 mois (Je le relogerai dans un second bien que je possède): Le notaire va sûrement me demander si le logement est vide ou occupé actuellement, que faut-il que je lui réponde ? Mais si je lui dis qu'il est occupé actuellement, il va me dire que le locataire a un droit de préemption non ?
Puis-je mettre en conditions suspensives: "Le logement sera libre de toute occupation la veille de la signature de l'acte authentique" ? Ou toutes autres clauses disant que le jour de l'acte authentique, le logement sera libre de toute occupation ?
Merci de m'éclaircir !

Par **moisse**, le **14/05/2013** à **12:07**

[citation]Le notaire va sûrement me demander si le logement est vide ou occupé actuellement, que faut-il que je lui réponde ? Mais si je lui dis qu'il est occupé actuellement, il va me dire que le locataire a un droit de préemption non ? [/citation]
Il va vous demander les éléments du congé que doit donner le bailleur à son locataire qui comporte effectivement une

clause relative au droit de préemption et à sa purge.
[citation] Puis-je mettre en conditions suspensive: "Le logement sera libre de toute occupation la veille de la signature de l'acte authentique" ? Ou toutes autres clauses disant que le jour de l'acte authentique, le logement sera libre de toutes occupation ?
[/citation]
C'est écrire une lapalissade.
Le logement est soit vendu occupé, soit réputé libre de toute occupation.
Vous ne pouvez donc incorporer une clause suspensive qui n' a aucun sens.
Il faut de toute urgence libérer les lieux avant même la signature du compromis, car en réalité vous n'avez donné aucun congé valable, l'absence de bail écrit ne signifie pas que celui-ci n'existe pas.
Ou vendre "occupé", mais là encore vous êtes "dans la moisère", car il va falloir évoquer bail, loyer, dépôt de garantie, charges..

Par **Hercules73**, le **14/05/2013 à 12:47**

Mais il n'y a pas de solution ? ça veut dire qu'on ne pourra pas signer le compromis avant que j'ai adressé le droit de préemption à mon ami ? Surtout que c'est une location à titre gratuit et que je vais le reloger dans un autre bien ?

Par **amajuris**, le **14/05/2013 à 13:19**

bjr,
c'est à vous de décider si vous vendez le bien occupé par un locataire ou un bien vide et d'appliquer les règles appropriées.
si vous vendez le bien occupé vous devez informer l'acquéreur éventuel que votre locataire est logé à titre gratuit.
je crois que vous n'avez pas fait les choses dans le bon ordre, il fallait que votre appartement soit libre avant de le mettre en vente.
cdt

Par **Lag0**, le **14/05/2013 à 14:01**

Bonjour,
Seule solution, négocier avec votre locataire pour qu'il vous donne lui son congé.
Vous verserez la lettre de congé au dossier de vente, de toute façon, le notaire vous demandera soit la lettre de congé du locataire, soit votre propre congé et devra purger le droit de préemption et si ça se trouve, vous n'êtes même pas dans la période qui vous permet de donner congé au locataire.
Donc seule solution, le congé du locataire...

Par **moisse**, le **14/05/2013 à 16:13**

[citation] ça veut dire qu'on ne pourra pas signer le compromis avant que j'ai adressé le droit de préemption à mon ami ? Surtout que c'est une location à titre gratuit et que je vais le reloger dans un autre bien ?
[/citation]
"Garde-moi de mes amis, mes ennemis je m'en charge".
Si c'est réellement votre ami il va quitter les lieux illico sur votre demande et rejoindre, le cas échéant, la résidence que vous proposez en relogement.
Mais on a vu des amitiés rompues dans ce genre de situation.
S'il ne veut pas partir, vous êtes dans la galère pour un bon moment (en années peut-être).

Par **Hercules73**, le **14/05/2013** à **18:47**

Merci de vos réponses !rnAprès avoir contactez le notaire aujourd'hui, si le logement est vide le jour de l'acte authentique et que l'hébergé était de la famille ou ami à titre gracieux, il n'y a pas de soucis.rnrnEt bien entendu, mon ami partira car il sait que je le reloge, mais ma question était principalement en fonction du notaire. Savoir si lui avait besoin de preuve écrite de son départ...rnOn s'est déjà mis d'accord sur la date de son départ.

Par **FRANCK34**, le **14/05/2013** à **20:50**

bonjourrrnrle notaire doit s'assurer que le logement est vide lors de la signature de l'acte authentiquernrnpour la signature du compromis le notaire n'a pas de responsabilitérnren matière de compromis de vente, le notaire peut décharger sa responsabilité sur les clientsrnrnCour de Cassation, chambre civile 3 arrêt du 23 février 2012 pourvoi n° 09-13113 RejetrnrnMais attendu, d'abord, que les biens frappés d'inaliénabilité ne sont pas susceptibles d'hypothèque conventionnelle, comme ne se trouvant pas dans le commerce au sens de l'article 2397 du code civil ; qu'ensuite, la cour d'appel a constaté que le notaire, qui n'était pas tenu de contrôler la véracité des informations d'ordre factuel fournies par les parties en l'absence d'éléments de nature à éveiller ses soupçons, avait établi l'acte de prêt en ignorant que la vente, dont il n'était pas le rédacteur, était d'ores et déjà conclue et qu'elle comportait une clause d'inaliénabilité rendant impossible la prise d'une hypothèque conventionnelle, situation que la BCI et la société NRCT lui avaient dissimulée et qu'il n'a découverte qu'à la fin du mois d'octobre 2003 ; qu'elle a, par ailleurs, relevé que les fonds avaient été remis à l'emprunteur, dès le 14 octobre ; que par ces seuls motifs propres à démontrer que le dommage était constitué à cette date, indépendamment de l'intervention du notaire, l'arrêt est légalement justifié, peu important que par une délibération du conseil municipal postérieure à la date de la cessation des paiements interrompant le cours des inscriptions, la commune de Bourail ait renoncé au bénéfice de la clause d'inaliénabiliternrnrnDans sa fonction de rédaction d'acte authentique, le notaire ne peut plus décharger sa responsabilité sur les clients.rnrnCour de Cassation, 1ere chambre civile, arrêt du 14 novembre 2012 pourvoi n° 11-24726 CassationrnrnVu l'article 1382 du code civilrnrnAttendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux X..., qui avaient acquis suivant acte du 16 mars 2000 reçu par M. Z..., notaire associé de la SCP Yves Roussel et Sophie Roussel, devenue la SCP Roussel, Garceau et Scherberich, une maison d'habitation avec cour attenante mentionnée au cadastre comme ayant une contenance de 2 a 10 ca ont dû, lors de la revente de ce bien, accepter une réduction du prix fixé au compris, les acquéreurs s'étant aperçu qu'un jugement du 29 avril 1992, confirmé par arrêt du 17 avril 1994 avait attribué au propriétaire voisin une bande du terrain, réduisant la parcelle fermée par un mur à 1 a 98 ca ; qu'estimant que le notaire avait manqué à son obligation de conseil, ils ont recherché sa responsabilitérnAttendu que, pour débouter les époux X... de leur demande, l'arrêt retient que l'acte du 16 mars 2000 stipule que l'acquéreur déclare être parfaitement informé du jugement du 29 avril 1992 concernant le mur et en faire son affaire personnelrnrnQu'en statuant ainsi, alors que le notaire, tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne pouvait déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant que son client avait déclaré faire son affaire personnelle des conséquences du jugement du 29 avril 1992, non annexé à l'acte, quand il lui incombait de s'assurer que les époux X... avaient connaissance de la teneur de ce jugement et de son incidence sur le sort de l'opération que

constatait l'acte qu'il recevait, la cour d'appel a violé le texte susvisé
Cour de Cassation, chambre civile 3, arrêt du 30 janvier 2013 pourvoi n° 11-26074 11-26648 11-27970, Cassation
Partielle
Mais attendu qu'ayant relevé, par un motif non critiqué, que même si les sous-acquéreurs n'étaient pas de bonne foi, ils étaient déchargés de l'obligation de procéder aux vérifications nécessaires à l'efficacité des actes de vente, cette obligation ne reposant que sur les notaires, la cour d'appel a pu retenir que, même si les conditions posées par le juge-commissaire n'étaient pas constitutives de véritables charges grevant les locaux, il n'en demeurait pas moins que les notaires auraient dû attirer l'attention des sous-acquéreurs sur le risque d'acquérir des lots pour une destination qui n'était pas celle qui était visée par l'ordonnance du juge-commissaire et qu'en s'abstenant de le faire, ils avaient manqué à leur devoir de conseil et exposé les sous-acquéreurs au risque, qui s'est réalisé, de subir les conséquences de l'annulation des ventes subséquentes à la vente initiale et ont engagé leur responsabilité