



Vente immobilière / garantir le délai de paiement

Par **kardik**, le **18/04/2022** à **12:08**

Bonjour,

Pour un projet d'urbanisation, la commune étant intéressée par l'achat de ma maison qui est bâtie sur un grand terrain, j'ai été mis en relation avec l'agence publique (EPF régional) qu'elle mandate et finance pour acquérir des biens.

Cet organisme public m'a soumis une offre qui, une fois signée, fait office de promesse de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique chez un notaire.

Dans l'offre que j'ai signée, il est néanmoins précisé (hélas, toujours subir les lourdeurs administratives) que le délai de paiement sera au maximum de 30 jours, après signature de l'acte authentique.

Est-ce une clause contractuelle qui devra être respectée ?

Malheureusement, je ne suis guère rassuré par le notaire que j'ai choisi en prévision de la signature de l'acte authentique, qui m'indique que ce délai de 30 jours (pourtant inscrit dans l'offre) ne pourra pas être indiqué dans l'acte de vente, car les établissements publics fonciers (EPF) sont puissants et payent quand bon leur semble (relation : pot-de-fer contre pot-de-terre) !

Ayant du souscrire, en outre, un prêt-relais pour me reloger, j'estime que j'ai droit à des garanties de paiement et pouvoir être en mesure de faire annuler la vente (avec retrocession du bien) si le paiement n'est pas fait, au bout de 30 jours, et que cela devrait être indiqué dans l'acte notarié.

Me conseillez-vous de changer de notaire, voire de prendre un avocat spécialisé (droit des biens) pour signer l'acte à ma place avec procuration ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **18/04/2022** à **14:06**

Bonjour,

Le délai de paiement, s'il est stipulé dans la promesse de vente, est bien une clause contractuelle s'il n'est pas précisé que le délai n'est donné qu'à titre indicatif. Je ne

comprends pas le notaire. La promesse de vente est un acte qui engage autant l'acheteur que le vendeur et l'acte authentique n'est que la réitération de la promesse. Vous pouvez donc exiger que tout ce qui est inscrit dans la promesse soit reproduit dans l'acte authentique.

Outre le paiement il faut aussi prévoir la délivrance. Normalement vous ne délivrez le bien vendu que lorsque vous avez reçu le paiement. C'est ce qui est inscrit dans le code de l'urbanisme en cas de préemption. Il faut faire de même en cas de vente de gré à gré.

Ce délai ne devrait pas vous inquiéter outre mesure. Le temps de l'opération de vente jusqu'au paiement du prix ne devrait pas prendre plus de temps qu'une vente à un particulier qui est en outre conditionnée à l'accord d'un prêt.

Par kardik, le 18/04/2022 à 15:50

@NIHILSCIO

Merci des renseignements.

Outre le paiement il faut aussi prévoir la délivrance. Normalement vous ne délivrez le bien vendu que lorsque vous avez reçu le paiement. C'est ce qui est inscrit dans le code de l'urbanisme en cas de préemption. Il faut faire de même en cas de vente de gré à gré.

C'est une vente de gré à gré. C'est là, qu'est ma principale inquiétude, car l'EPF **exige** d'avoir la jouissance du bien, dès le jour de la signature de l'acte authentique, alors que je vais devoir attendre 30 jours pour que le notaire reçoive le paiement (peut-être un peu moins mais là ce n'est qu'une promesse verbale de leur part. Sur la promesse de vente écrite est indiqué 30 jours maximum) .

Oui le notaire me semble nul, et, en tout cas, pas disposé à défendre mes intérêts.

De plus, comme argumentaire il me dit "si vous voulez être payé normalement ne vendez pas votre bien à un organisme public" ! C'est un peu tard vu que j'ai signé la promesse de vente (sous seing privé), il devrait savoir que je ne peux pas me rétracter.