



Utiliser la faculté de substitution sur compromis pour l'achat d'une maison

Par fgfg1, le 22/04/2024 à 15:30

Bonjour à tous,

Mes parents ont signé un compromis pour l'achat d'une maison individuelle de campagne début février 2024.

Ils ont versé l'intégralité à 100% du montant de l'achat de la maison et de son terrain sur le compte du notaire il y a quelques jours.

Enfin, ils signent l'acte de vente officiel dans trois jours.

À ce jour, nous voudrions, mes parents et moi, que la maison soit à mon nom. Que je sois le propriétaire officiel de la maison.

Et pour cela, dans le compromis de vente, il y a un paragraphe : "faculté de substitution" que je vous communique ci-dessous :

"La réalisation de la vente par acte notarié pourra avoir lieu soit au profit de l'Acquéreur soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner.

Dans ce cas, l'Acquéreur restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété. Elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation.

L'Acquéreur initial tout comme le Bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, prévu à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois la

volonté finale du Bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions. Par suite, l'Acquéreur initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un Acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

Il est ici précisé que l'acte de cession devra faire l'objet d'un écrit entre l'acquéreur substituant et l'acquéreur substitué et que la substitution devra être portée à la connaissance du vendeur qui devra en prendre acte, le tout, conformément aux articles 1216 et suivants du Code Civil."

Peut-on encore activer cette clause de faculté de substitution auprès du notaire pour que je sois le propriétaire, bien que mes parents ait comme je l'ai dit, versé l'intégralité à 100% du montant de l'achat de la maison et de son terrain sur le compte du notaire ?

Ou il est trop tard ?

Merci pour votre aide et vos réponses.