



Donation entre signature compromis et vente définitive

Par **MacGuffin**, le **21/03/2012** à **11:03**

Bonjour à tous,

Ma femme et moi avons signé un compromis de vente avec un couple de vendeur le 28 décembre dernier. La date de signature a été fixée alors au 15 mars.

Seulement, du fait du changement de la législation de l'imposition sur la plus-value lors de la vente d'une maison, nos vendeurs ont décidés de faire une donation de la maison à leurs enfants avant la vente.

Seulement, nous n'avons jamais été informés de cette procédure. Nous l'avons appris au détour d'une conversation avec les vendeurs.

La vente a déjà été repoussée deux fois : la première à cause de papiers manquants dans la procédure de donation, la deuxième à cause un des enfants ne pouvant être présent à la date retenue.

Nous sommes donc maintenant dépendants de personnes avec lesquelles nous n'avons jamais signé quoi que ce soit, sans en avoir été informé.

J'aimerais avoir votre avis la dessus ? Est-ce légal ? Le notaire n'aurait-il pas du nous prévenir ? Avons nous un moyen de demander des indemnités pour ces retards successifs qui vont finir par nous porter préjudice ?

Merci par avance pour votre aide à tous !

Bonne journée

MacGuffin

Par **Afterall**, le **21/03/2012** à **11:12**

Outre le redressement fiscal quasi automatique que vos vendeurs vont récupérer, votre cas m'inspire la solution suivante :

Mettre en demeure vos vendeurs de vous rendre en l'Etude du notaire choisi pour procéder à la signature de l'acte. En effet, le dépassement de la date butoir n'entraîne pas de conséquences particulières, dans l'immédiat, pour vos vendeurs. A défaut de signature au jour "j", le notaire rédigera un procès verbal de défaut vous habilitant à saisir un avocat pour demander une vente forcée en justice.

Par **MacGuffin**, le **21/03/2012** à **11:18**

Merci Afterall pour votre réponse.

C'est en effet ce que nous avons fait, nous avons demandé au notaire l'envoi d'une convocation en recommandé.

Et que pensez vous de cette donation effectuée sans notre accord et/ou consultation ?

Merci encore pour votre aide.

Par **Afterall**, le **21/03/2012** à **11:24**

Et bien ce n'est pas très régulier mais, in fine, si cela n'a pas d'impact sur votre acquisition, après tout...

Par contre, vos vendeurs se sont mis une corde (fiscale) autour du cou...

Par **MacGuffin**, le **21/03/2012** à **11:27**

Disons que ça a un impact sur la date de signature quand même, parce que nous étions prêt le 15 mars pour notre part...

Que voulez-vous dire en disant qu'ils se sont mis une corde (fiscale) autour du cou ?

***Cas typique d'abus de droit, aggravé de mauvaise foi indéniable
Ca va leur coûter fiscalement plus cher que la + value***

Par **Afterall**, le **21/03/2012** à **11:36**

Je faisais allusion au redressement fiscal précédemment évoqué.
Vous n'êtes pas concerné.

Par **janus2fr**, le **21/03/2012** à **14:02**

Bonjour,

Un compromis de vente engage le vendeur et l'acheteur.

Si j'ai bien compris, le vendeur ici a fait donation du bien après avoir signé le compromis.

Comment compte t-il alors honorer ce compromis s'il ne possède plus le bien qu'il s'est engagé à vendre ???

J'ai peine à croire que le notaire ait cautionné cela !!!

Par **MacGuffin**, le **21/03/2012 à 14:13**

janus2fr, merci pour votre réponse.

Vous comprenez bien en effet, la procédure de donation a été engagée après la signature du compromis.

Nous allons donc signer avec les enfants des vendeurs, et non plus avec les vendeurs eux-même. Ils ne sont plus propriétaires du bien en question.

Au début je me disais que si le notaire avait accepté de faire cette démarche (car la donation est traitée par le même notaire que la vente) ca devait être courant. Mais à force je me pose de questions.

Par **Afterall**, le **21/03/2012 à 14:24**

Le principe en lui-même est effectivement sujet à caution... Il faudrait avoir les termes de la donation pour se positionner : il est sûr qu'elle doit faire état du compromis en cours et de l'obligation qui est faite aux donataires de le respecter. Il aurait de même été plus juste de vous y faire intervenir pour obtenir - à toutes fins utiles - votre accord.

Je rejoins néanmoins Janus sur le caractère peu orthodoxe, et ce de manière générale, du suivi de ce dossier par le notaire.