



## Revente appartement en VEFA avant livraison

Par **Dalamb**, le **10/06/2024** à **12:49**

Bonjour,

J'ai investi dans un appartement en VEFA, en livraison début 2025, que je devais payer avec mes fonds propres.

Malheureusement, un revers de fortune fait que je n'ai plus les fonds prévus de disponibles et que je n'arriverai finalement pas à les avoir d'ici la livraison. Je souhaite donc le mettre en vente, sachant que j'ai déjà un locataire sérieux pour y habiter (j'ai investi pour moi et aussi pour cette personne).

Le promoteur peut-il s'opposer à la vente alors que ce sujet n'est pas du tout abordé dans le contrat de vente.

Seule "une cause de résolution de plein droit de la vente" est précisé cas de non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par le réservataire".

Dans le cas où il me serait donc possible de mettre en vente le bien, le promoteur peut-il faire jouer la résolution de plein droit pour finalement l'empêcher ?

Bien cordialement

Par **Lingénu**, le **10/06/2024** à **13:34**

Bonjour,

Vous pouvez envisager deux choses :

- une substitution par laquelle vous serez substitué par votre acheteur dans votre achat au promoteur,
- la vente des droits que vous possédez déjà qui ne sera pas opposable au promoteur tant que vous ne l'aurez pas intégralement payé.

La substitution suppose que le promoteur y consente.

La vente de vos droits acquis ne concernera que vous et votre acheteur. Vous resterez redevable de toutes vos obligations envers le promoteur. Notamment, en cas de défaut de

paiement, il pourra faire appliquer la clause résolutoire ce qui annulera votre achat et, par voie de conséquence, la vente que vous aurez consentie à votre acheteur. En outre le promoteur bénéficie de l'hypothèque spéciale du vendeur : les sommes que vous les devez sont garanties par l'immeuble qu'il peut faire saisir même s'il est passé en d'autres mains.