

INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE-MAI 08

DANS CE NUMÉRO :

LA PROMESSE D'ACHAT: UN CONTRAT ENTRE VENDEUR ET ACHETEUR.

BRIS ILLÉGAL.

SOURCE: PATRICIA SAUZÈDE-BILODEAU, LE SOLEIL.



CONTACT

Marie-Claude Lamy

Agent immobilier affilié

Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:

mclamy@lacapitalevendu.com

Site internet:

www.marieclaudelamy.com

LA PROMESSE D'ACHAT: UN CONTRAT ENTRE VENDEUR ET ACHETEUR.

Entre l'achat d'une maison et sa prise de possession, tout peut se produire. L'acheteur comme le vendeur peut se retirer de la transaction, mais cette révocation a un prix. Surtout pour l'acheteur qui devra trouver un compromis pour ne pas devenir propriétaire d'une maison qu'il ne peut prendre.

Pour Isabelle Roy et son conjoint, l'histoire a duré presque un an. Le couple avait fait une promesse d'achat sur une maison à Saint-Romuald et devait en prendre possession en mai de l'année suivante. Mais voilà, une semaine après avoir signé l'offre d'achat, le conjoint obtient un bon emploi à Drum-

mondville, le couple décide de quitter Québec. «On a rencontré les propriétaires et ils étaient très fâchés, explique-t-elle. Ils ne voulaient pas annuler l'offre, même s'ils avaient 10 mois devant eux pour trouver d'autres acheteurs.»

Pas de compromis possible pour Mme Roy et son conjoint, puisqu'ils avaient signé un contrat. Ils ont été dans l'obligation d'acheter et la maison de Drummondville, et celle de Saint-Romuald, afin de la mettre en vente eux-mêmes. Coût de la transaction de Québec : plus de 130 000 \$. «En plus, on a dû payer la taxe de bienvenue de 975 \$, le notaire, 1000 \$, un autre 1000 \$ pour notre

agente et 10 \$ par visite exigés par les propriétaires qui étaient encore dans la maison. On a même emprunté à notre entourage pour ce 130 000 \$ pour ne pas avoir un autre gros emprunt à la banque.»

Heureusement pour eux, leur agente n'a pas profité de l'occasion pour se remplir les poches, elle a travaillé pour leur faciliter la tâche. La maison non désirée s'est vendue une semaine avant la fin du délai, en mai. «Ça faisait 20 ans que notre agente était dans le milieu et elle n'avait jamais vu de cas semblable».

BRIS ILLÉGAL.

Si l'agente immobilière du couple n'était pas familière avec cette procédure, les désistements de dernière minute sont fréquents. Une maladie, une meilleure offre ailleurs ou, comme dans le cas précédent, un déménagement précipité. Tout peut arriver, surtout lorsque la période avant la prise de possession est longue. «Les deux parties sont liées juridiquement, rappelle Claude Barsalou, vice-président exécutif de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ). Il faut respecter les termes du contrat, autant pour l'acheteur que pour le vendeur qui est dans l'obligation de céder sa maison.»

Il y a toujours moyen d'ajouter des clauses particulières au

contrat si l'achat ne peut être assuré. Toutefois, rares sont les propriétaires qui accepteront d'inclure un désistement imprévu dans le papier officiel. Ce dernier agit au même titre qu'un bail, son bris est donc illégal. «Certaines raisons sont acceptées, poursuit M. Barsalou. Si le prêt hypothécaire n'est pas accordé, c'est certain que la vente ne se fera pas.» Un acheteur a également un certain laps de temps pour remettre sa décision dans la balance, soit jusqu'à ce que le contrat de promesse soit entre les mains du vendeur. Mais habituellement, le transfert du document se fait assez rapidement.

L'attitude des propriétaires envers Mme Roy et son conjoint était donc justifiée, mais pas

imposée, puisqu'ils avaient la possibilité d'accepter de remettre la demeure sur le marché. Mais encore une fois, le vendeur est aussi tenu de vendre sa propriété ayant, lui aussi, signé le contrat. C'est pourquoi ce bris de contrat n'est pas accepté d'emblée.

Enfin, le couple est aujourd'hui revenu à Québec, mais n'a pas dû revivre le même épisode lors de son retour dans la capitale. Ayant bien évalué la situation. «Ça a tellement été un gros stress cette histoire. On a eu deux maisons pendant un bon bout de temps. Et le tout a quand même duré 10 mois!»