

Ne remettez pas les clés avant la signature



Donner les clés avant le transfert de propriété n'est pas sans risque.

D.R.

Face à des acheteurs toujours plus exigeants et pressés, la tentation de céder à leurs requêtes est grande. Remettre les clés avant la signature de l'acte notarié de vente est plus que déconseillé. Cela peut être source de débats juridiques sans fin, et ce d'autant plus, si la remise des clés n'a pas été soumise contractuellement à conditions.

Aux termes de la loi, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose [immeuble] et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé (art. 1583 du Code civil). La propriété est donc transmise en droit commun belge dès le moment de l'accord !

Evidemment, s'il en va rarement

ainsi, c'est parce que l'on peut y déroger. En matière immobilière, c'est ce que l'on fait. Les compromis stipulent habituellement que le transfert de propriété se fera à la signature de l'acte notarié. Donner les clés avant le transfert de propriété n'est pas sans risque.

En cas de refus de crédit à l'acheteur, la vente n'aura pas lieu or les clés auront déjà été données. Il en va de même en cas de décès de l'acheteur avec renonciation de la succession par ses héritiers. Et comment récupérer son bien si le candidat acquéreur se désiste mais ne quitte pas volontairement les lieux ? Celui-ci qui a déjà pleinement accès au bien pourrait être considéré comme locataire, avec toutes les conséquences que cela implique. De même, qu'en sera-t-il de la réparation des dégradations

éventuelles occasionnées au bien avant l'acte si rien n'a été prévu par convention ? Pire, en cas d'incendie ou de destruction partielle ou totale du bien, les dégâts pourraient ne pas être couverts par l'assurance. Quid des tracasseries judiciaires ? Et cette liste n'est pas exhaustive !

RISQUES POUR L'ACHETEUR

S'il l'acheteur ne se voit pas octroyer son crédit, comment récupérerera-t-il les gros travaux éventuellement entamés ? Le prix de vente pourrait par ailleurs être insuffisant que pour désintéresser les créanciers du propriétaire vendeur (organisme bancaire, administration fiscale, etc.), et la vente pourrait s'en voir annulée. Pensez-y ! ■

EVELYNE GIELEN