Image not found or type unknown

Acheteur, Vendeur, Que faire en cas de refus de signer la vente chez le notaire ?

publié le **29/05/2018**, vu **72250 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article aborde les recours en cas de refus de signer l'acte authentique de vente chez le notaire et évoque les différences entre les avant-contrats (promesse unilatérale de vente, compromis de vente).

La vente d'un logement se passe très souvent en deux étapes : les parties signent dans un premier temps un avant-contrat qui est un contrat préparatoire avant la signature du contrat définitif. Il s'agit généralement des promesses et compromis de vente qui déterminent les droits et obligations de chaque partie. La deuxième étape est la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

Il faut être vigilant dès la signature de ces avant-contrats et bien mesurer les termes des engagements déjà pris.

La promesse unilatérale permet de « réserver » le bien dans les mains du vendeur pendant une période donnée en contrepartie d'une indemnité d'immobilisation. A l'issue de ce délai, l'acquéreur pourra lever l'option et sera engagé définitivement ou il pourra renoncer à la signature définitive de la vente, le vendeur conservant l'indemnité d'immobilisation qui représente en général 10 % du prix.

Le nouvel article 1124, alinéa 2 du code civil prévoit à cette fin que « la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. ». Cela signifie que l'acheteur, bénéficiaire, pourra demander l'exécution forcée de la promesse en cas de rétractation du vendeur, promettant.

Le compromis de vente est un contrat qui formalise déjà l'accord des parties d'acheter et de vendre. Passé le délai de rétractation de 10 jours et sous réserve des conditions suspensives, la vente est définitive. Ce sont les effets de la vente qui sont simplement retardés à la date de signature de l'acte authentique chez le notaire.

Si une condition suspensive n’est pas remplie (l’obtention du prêt par exemple), les parties sont libérées de leurs engagements.

Si un acquéreur ou un vendeur souhaite renoncer à la vente, il est intéressant de regarder si une éventuelle clause de dédit a été prévue dans le compromis. La clause de dédit permet à l’une ou l’autre des parties de renoncer purement et simplement à la vente, mais ce type de clause est rarement usité. La clause de dédit n’est pas la clause pénale qui sanctionne financièrement l’inexécution par l’une des parties de ses engagements.

Concrètement, si l’une des parties ne se présente pas chez le notaire le jour de la signature de vente et refuse donc de signer l’acte authentique de vente, l’autre partie dispose de recours :

Si c’est le vendeur qui fait défaut à la vente, l’acheteur pourra faire délivrer une mise en demeure par huissier d’avoir à régulariser la vente et pourra par la suite saisir le tribunal suite au procès-verbal de carence dressé par le notaire. La constatation de la vente réalisée avec des dommages et intérêts pourra être sollicitée.

A l’inverse, en cas d’acheteur défaillant, le vendeur pourra demander la réalisation de la vente, la résolution de la vente si la solvabilité de l’acquéreur n’est pas certaine, assortie de dommages et intérêts ou faire constater la caducité de la vente. La clause pénale aura vocation à s’appliquer. Tout dépend en définitive des termes des avant-contrats signés.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

https://www.vanitou-avocat.fr/fr/

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés