



Refus signature acte de vente par le concubin

Par **spyfrag**, le **13/10/2009** à **23:58**

Bonjour,

Mon ex et moi avons signé un compromis de vente en août, pour la vente de notre maison que nous avons acquis en commun en 2005 (prêt aux 2 noms). Nous ne sommes ni pacsés, ni déclarés concubins.

Mon ex a quitté le domicile en juillet 2008, et s'est pris un appartement, en me laissant toutes les charges de la maisons à payer (crédit, impôts, assurance du prêt...) jusqu'à ce jour.

Nous devons signer l'acte de vente dans 1 semaine; cependant, il vient de s'apercevoir que, comme il a quitté la maison et qu'il est domicilié depuis plus d'un an dans un appartement (suite à sa dernière déclaration des revenus), la maison en vente n'est plus considérée comme sa résidence principale, et il devra donc s'acquitter d'une plus-value de 28 % sur la somme qu'il va percevoir de la vente.

De ce fait, il menace de ne pas venir à la signature de l'acte de vente (et faire ainsi capoter la vente) si je ne lui verse pas un dédommagement de la plus-value qu'il aura à payer aux impôts.

Quels sont mes recours dans ce cas précis ? Peut-il être forcé de signer l'acte ? Si l'acquéreur demande des dommages et intérêts, devrais-je en subir les conséquences (alors que c'est mon ex qui refuse de signer) ?

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/10/2009** à **16:14**

Bonjour, Spyfrag.

Rassurez vous.

Article 1589 CC. § 1: "La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux partiss sur la chose et sur le prix".

Traduction en plaisanterie de tabellions: "Compromis, chose dûe".

Juridiquement, toutes les parties (y compris votre "ex") se sont "liées" irrévocablement par la

signature du compromis -sauf l'éventuel effet "parachute" des conditions suspensives-.

- Votre compromis a été établi par acte notarié? Parfait.

- Votre compromis a été établi sous seing privé par une agence? ...Bon... parfois...

Postulons qu'il ait été bien rédigé. Il n'est pas même nécessaire qu'il ait été enregistré.

Si les conditions suspensives qui ont été stipulées dans ce compromis (obtention par l'acquéreur d'un emprunt, absence d'obstacles administratifs à la vente...) sont toutes remplies, le notaire peut dresser, même en l'absence de votre "ex", un acte de:

CONSTATATION DE REALISATION DE CONDITIONS SUSPENSIVES

REALISATION AUTHENTIQUE DE LA VENTE

Cet acte sera signé par les parties présentes (les acquéreurs et vous), et le notaire annexera à cet acte le compromis s'il a été établi S. S. P. -après qu'il ait été relaté et analysé dans l'acte. Et la vente sera parfaite, prête à être formalisée à la conservation des hypothèques, puisque revêtue de la forme "authentique" nécessaire à cette formalité.

Le seul obstacle qui pourrait se dresser, serait la contestation par votre "ex" de la véracité de sa signature sur le compromis.

Bien entendu, un décompte de répartition sera fait sur le prix de vente, pour prendre en compte les dépenses que vous auriez faites en l'acquit de votre "ex" (remboursement de l'emprunt, impôts...).

La plus-value, dont il s'est mis lui même en situation de devoir la payer, restera bien sûr intégralement à sa charge exclusive.

Tenez moi au courant

Votre bien dévoué.

Par **spyfrag**, le **14/10/2009** à **19:51**

Bonjour,

Un grand merci pour ces explications.

A la lecture de votre réponse, me vient une autre question :

mon ex (mais je rappelle que nous n'avons aucun lien de pacs, concubinage... nous avons juste un titre de propriété en commun, et un prêt contracté ensemble, donc tout est aux 2 noms) a quitté la maison depuis septembre 2008. A partir de cette date, il n'a plus rien payé concernant :

> le prêt immobilier

> l'assurance du prêt immobilier

> la taxe foncière

C'est uniquement de mon compte personnel qu'était alimenté le compte joint, support des prélèvements du prêt.

Allant chez le notaire mercredi prochain, nous partons actuellement sur la base d'une répartition de la vente de la maison à 50/50 (au niveau du bénéfice), alors que j'ai payé quasiment 1 an de charge tout seul.

Puis-je faire valoir que j'ai payé 1 an tout seul, et donc percevoir plus que les 50% du bénéfice

prévu ?

Est-ce que le notaire, aux vues des justificatifs que je pourrais apporter (relevés de comptes attestant que le compte joint était alimenté par mon compte personnel), peut faire en sorte que je bénéficie d'une part plus importante de la vente ?

Merci d'avance de votre réponse !

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/10/2009** à **11:12**

Bonjour, Spyfrag.

Je vous ai déjà répondu en avant dernier paragraphe de mon intervention. Emportez tous justificatifs, et attendez que la vente soit signée pour évoquer ce propos de compte de répartition.

De l'évocation que vous faites, d'un rendez-vous chez le notaire mercredi, je crois pouvoir penser que votre "ex" s'est rendu à vos (ou nos) raisons, et qu'il accepte de signer la vente. Sinon, s'il ne s'est pas encore décidé, faites lui miroiter ce que peut être une "citation à comparaître avec sommation de régulariser", et les frais et désagréments qui lui seraient occasionnés, avant de devoir malgré tout s'incliner.

J'ai "pris votre dossier" parceque je déteste toute forme de chantage, et que l'idée de votre "ex" de vous facturer ses propres redevabilités, me déplait.

Tenez moi informé.

Votre bien dévoué.

P. S. Est ce que "Compromis, chose dûe" vous a arraché un sourire?

Par **spyfrag**, le **15/10/2009** à **12:55**

Bonjour,

oui, excellent ce "Compromis, chose dûe" ;) Je vais le replacer à l'occasion d'ailleurs lol

Effectivement, mon ex viendra à la signature ce mercredi, le notaire lui ayant expliqué que le fisc "pourrait" lui demander - dans un délai de 3 ans - de justifier qu'il était toujours domicilié dans la maison (factures aux 2 noms, attestation sur l'honneur...), et que donc il n'y aurait pas obligatoirement taxation des 28% sur sa part. Il signera donc la vente (je croise les doigts)

OK, je ne manquerai pas de prendre tous les justifications (relevés de compte, supports de prélèvement).

Si je comprends bien, ce mercredi, nous réalisons la signature de l'acte avec les acquéreurs, phase 1. Phase 2 : moi et mon ex restons avec le notaire pour le partage de la vente; et c'est à ce moment là que je peux faire valoir que j'ai payé seul la maison pendant 1 an ?

Une dernière remarque (promis, je ne vous embête plus ensuite ;o)): j'ai un ami qui a eu le même cas de figure : son ex - alors qu'elle avait quitté le domicile et ne payait plus la maison - lui a demandé un loyer pour occupation des lieux ! Il a dû donc payer le crédit à 100 % + payer un loyer d'occupation à son ex.
Mon ex est-il donc en droit de me demander un loyer d'occupation depuis son départ de la maison (juillet 2008) ?

Bien cordialement,

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/10/2009** à **16:07**

Rebonjour, Spyfrag (je ne me ferai jamais à ce nom).

Et pourquoi pas vous demander de venir, à genoux depuis chez vous jusqu'à chez lui, faire son ménage, sa vaisselle et ses lavages?

Soyons sérieux.

Un loyer est dû par un locataire à son propriétaire, en contrepartie de son occupation du bien de ce dernier.

Est-il propriétaire? pas plus que vous.

Etes vous locataire? pas plus que lui.

Si c'est lui qui a décidé de ne plus vivre dans les lieux, et renoncé au bénéfice de leur occupation, c'est sa décision et il en assume seul les conséquences.

Une renonciation unilatérale de plein gré génère rarement des droits à l'encontre de celui qui ne renonce pas.

Votre ami a été bien sot de s'exécuter; d'autant plus que son paiement d'une indemnité d'occupation pourrait se voir qualifié par le juge -si l'affaire allait au tribunal- de "commencement d'exécution d'une obligation naturelle"; ce qui pourrait pérenniser son obligation à les verser...

Et oui, le droit est complexe...

Espérons pour lui que son affaire n'évoluera pas judiciairement, et, sinon, que l'avocat de son "ex" ne soulèvera pas ce moyen.

Quant à vous, laissez venir...

Nota bene: Le notaire ayant mentionné à votre "ex" un délai de 3 ans a fourni une information partielle: effectivement, le fisc garde "sous le coude" en vigilance les dossiers pendant 3 ans, puis les perd ensuite un peu de vue. Mais la prescription fiscale générale est décennale; par suite, il pourra subir un redressement dans les 10 ans.

Mais ne lui dites surtout pas. Laissez lui la surprise éventuelle.

Tenez moi au courant.

Votre bien dévoué.

Par **portadel**, le **17/06/2013** à **18:39**

Bonjour,

Mon conjoint et moi même sommes en train d'acheter une maison. Or nous avons signé le compromis de vente en décembre 2012 et nous n'avons toujours pas signé l'acte de vente définitif.

En effet l'ex mari de la vendeuse (ils sont actuellement en instance de divorce) refuse la vente de la maison. Il est pourtant noté sur le compromis que l'ex mari donnait son consentement à la vente, mais il ne l'a pas signé.

Bref la date butoir est dépassé depuis le 18 mars. Que pouvons nous faire ? Pouvons nous nous retourner contre l'agence pour non respect du compromis de vente? Et comment faire accélérer celle-ci ?

Merci de vos réponses

Par **janus2fr**, le **17/06/2013** à **19:14**

Bonjour,

Le mari est-il aussi propriétaire ou la maison est-elle un bien propre de l'épouse ?

Et dans le second cas, la maison est-elle la résidence principale du couple ?

Par **portadel**, le **17/06/2013** à **19:19**

la maison est uniquement au nom de l'épouse (elle lui vient de ses parents).

La maison a effectivement été le domicile conjugal

Par **janus2fr**, le **17/06/2013** à **19:30**

Dans ce cas, effectivement, l'accord du mari est obligatoire bien qu'il ne soit pas propriétaire.

Par **portadel**, le **17/06/2013** à **19:31**

ça on s'en doutais bien mais ce monsieur n'a pas signé le compromis de vente, l'agence à t-elle fait une faute ?

Par **janus2fr**, le **17/06/2013** à **19:35**

Le mari devait donner son consentement pour la vente. S'il ne l'a pas fait, la vente ne peut

pas être signée tant que le logement est considéré comme domicile conjugal.

Par **portadel**, le **17/06/2013 à 19:39**

y'a t-il un moyen de pression après une faute professionnelle de l'agence ?

Par **loana84**, le **23/05/2014 à 16:59**

Bonjour, séparé de mon concubin (pas marié, pas pacsé), nous avons signé un compromis de vente avec une date de vente au 17 juin
Ce dernier me menace d'annuler la vente si je ne renonces pas à tous les bénéfices de celle-ci alors que depuis 4 ans nous payé le prêt à 50% chacun
Que puis-je faire s'il ne vient pas au rdv? et qu'il ne se manifeste pas par écrit pour annuler la vente?

Par **janus2fr**, le **24/05/2014 à 09:54**

Bonjour,
Votre ex-concubin ayant signé le compromis, il ne peut plus annuler la vente...

Par **Mady1211**, le **21/02/2015 à 13:13**

Bonjour, nous sommes ds l'attente d'une succession depuis juin 2014...en effet le tuteur de l'épouse du légataire refuse de se présenter pour signer l'acte...Le notaire l'a mis en demeure.
..pas de signe de vieil a dc confier cela au juge... que pouvons nous faire ? ? Je précise la personne en question ne figure pas sur le testament ... Ceci explique cela.... merci pour votre aide ...

Par **Appolon**, le **01/05/2015 à 13:53**

[s][fluo]Bonjour,[/fluo][/s]

J'ai signé un compromis de vente avec mon mari il y a 4 mois, nous sommes mariés sous le régime de la communauté, depuis 15 jours nous en gageons une procédure de divorce, et j'ai dit à mon mari que je ne voulais plus de cet achat, mon mari me dit qu'il a acheté la maison tout de même, il y a une dizaine de jours, à ma grande surprise, et effectivement je viens de voir la pancarte carte vendue sur le mur de la maison, il me dit qu'il l'a acheté En bien propre!!

Le notaire ne m'a pas contacter, je suis surprise, qu'en pensez vous est-ce possible ?

[s][fluo]Merci.[/fluo][/s]

Une première demande doit toujours commencer par un "[s]Bonjour,[/s]" et s'achever par un "[s]Merci.[/s]"