



Absente d'un des vendeurs à l'acte définitif

Par **Bentiba**, le **06/09/2021** à **23:35**

Avec mon ex concubin on a signé le compromis de vente pour notre maison suite à une séparation.

Ce dernier refuse de venir à l'acte authentique. Quelles sont mes solutions pour forcer à cette vente ?

Par **beatles**, le **07/09/2021** à **09:32**

Bonjour,

Voir avec le ou les acquéreurs et le notaire la possibilité d'être désignée, en la forme de référés, en tant que mandataire [comme pour une succession](#).

Cdt.

Par **Marck_ESP**, le **07/09/2021** à **10:05**

BONJOUR (et merci d'y penser, comme les CGU le recommandent).

Sujet délicat, il faut se présenter à la signature à la date prévue pour que le notaire constate la carence d'une des parties et établisse un PV.

Ensuite, ce sera peut-être long car le juge peut être saisi par l'acquéreur pour contraindre à la signature... par une procédure d'exécution forcée... Ou annuler la vente, après analyse détaillée du contenu du compromis..

[quote]

Il s'ensuit que le délai de cinq ans ouvert pour saisir le juge ne court pas du jour prévu pour la signature et non respecté mais du jour où l'un des cocontractants a appris que l'autre ne respecterait pas son engagement, a conclu la Cour de cassation. (Cass. Civ 3, 1.10.2020, U 19-16.561).[/quote]

Je vous propose cette lecture

<https://derhy-avocat.com/expertise-droit-immobilier/contentieux-de-la-vente-immobiliere/refus-de-reiterer-la-vente-apres-la-signature-dune-promesse-synallagmatique-de-vente/>

Par **beatles**, le **07/09/2021** à **12:15**

J'avais consulté ce lien mais il me semble qu'il ne correspondrait pas à la situation exposée qui concerne une indivision et qu'il vaudrait mieux voir avec un professionnel du droit, qui, je pense, peut se prévaloir des compétences nécessaires requises pour une telle situation et qui ne doit pas être une nouveauté pour lui.

Par **Marck_ESP**, le **07/09/2021** à **13:40**

L'acquéreur peut agir auprès de la justice, pour faire constater le caractère parfait de la vente, comme il pourrait le faire avec un vendeur unique.

Par **beatles**, le **07/09/2021** à **14:19**

Certes et je n'ai jamais dit le contraire... sauf que Bentiba n'est pas l'acquéreur.

[quote]Ce dernier refuse de venir à l'acte authentique. Quelles sont mes solutions pour forcer à cette vente ?[/quote]

Il existerait [l'article 815-5 du Code civil](#) qui semblerait aboutir à une procédure longue.

En fait Bentiba cherche quelle initiative prendre ; je conseille, [à l'appui d'une jurisprudence](#), de voir avec le notaire, avec l'accord et à l'initiative du ou des acquéreurs, s'il ne serait pas possible d'être désigné mandataire pour signer l'acte authentique, ce qui se ferait en la forme de référés, procédure bien plus courte.

Je pense que Bentiba recherche ce qui serait le plus simple et le plus rapide et le sujet ne doit pas être utilisé, en se l'accaparant, pour dicutailler inutilement sur des points de droit pour se faire plaisir.

Quant au billet de Me Derhy il est question que soit le vendeur ou l'acquéreur force l'autre partie à s'exécuter... et Bentiba et son ex concubin forme une partie (le vendeur) :

[quote]La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel une personne promet de vendre un bien à une autre personne qui s'engage à l'acquérir à un prix et à des conditions déterminées. Ainsi, si l'une des parties refuse de réitérer l'acte de vente, l'autre partie peut solliciter en justice l'exécution forcée ou la résolution de la vente.[/quote]

Effectivement il explique bien comment l'acquéreur peut contraindre le vendeur à finaliser la vente et non pas un indivisaire à un autre indivisaire du bien à vendre.

Par **Marck_ESP**, le **07/09/2021** à **14:55**

Cette jurisprudence, que j'ai déjà cité pour un cas tout à fait différent, concerne un engagement pris par un vendeur, qui est **décédé** après avoir signé le compromis, engagement que les héritiers doivent poursuivre.

Par **beatles**, le **07/09/2021** à **15:08**

C'est pas possible d'être d'aussi mauvaise foi ; je n'ai jamais dit que la jurisprudence concernait un fait identique.

Je réitère ma première intervention :

[quote]

Voir avec le ou les acquéreurs et le notaire la possibilité d'être désignée, en la forme de référés, en tant que mandataire [comme pour une succession](#).

[/quote]

Et si vous avez bien lu c'est l'acquéreur qui demande à ce que soit désigné un mandataire parce qu'il existe des indivisaires récalcitrants (lorsqu'il existe plusieurs héritiers dans une succession chaque héritier est un indivisaire) ; dans le cas de Bentiba son ex concubin est l'indivisaire récalcitrant.

Par **Marck_ESP**, le **07/09/2021** à **15:17**

Au revoir.