



COMPROMIS VENTE ET ACTE AUTHENTIQUE NE STIPULENT PAS LE MEME ACQUEREUR

Par **JALALO**, le **19/05/2019** à **18:26**

Bonjour,

Il y a quelques mois, j'ai signé un compromis de vente avec un particulier M. X et mentionnant qu'il transformerait en cabinet médical la maison d'habitation objet de la transaction. Des démarches administratives devant être entreprises en ce sens.

La date fixée début avril pour la signature de l'acte authentique a été dépassée sans que j'obtienne des nouvelles claires et précises du notaire commun. Et ceci malgré mes demandes écrites (mails). Le notaire me laissait simplement entendre que l'acquéreur semblait vouloir renoncer à l'achat de ma maison.

Ayant plus fermement marqué mon exaspération et ma détermination auprès dudit notaire, je viens de recevoir un projet de l'acte authentique qui m'interpelle et m'inquiète : l'acquéreur désigné n'est en effet plus du tout M. X, Médecin. En lieu et place, il y est mentionné une S.C.I gérée par sa compagne, Mme Y.

QUESTIONS : 1)-juridiquement, le compromis et l'acte authentiques peuvent-ils mentionner des personnes ou entités non similaires ? // 2)-quel(s) risque(s) juridiques pour moi de ratifier un tel acte de vente authentique, mais a priori non conforme au compromis ?

Merci

Par **Visiteur**, le **19/05/2019** à **18:59**

Bonjour

C'est en effet anormal, sachant mais si vous êtes d'accord pour vendre à la SCI, il n'y a pas de risques particuliers.

En effet on peut vendre sans compromis, mais si le contrat n'est pas précédé d'une promesse de vente, l'acquéreur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour revenir sur son engagement d'acheter le bien immobilier.

PS/ Le compromis comportait-il une clause de substitution ?

Par **JALALO**, le **19/05/2019** à **21:14**

Bonsoir et grand merci pour votre réponse rapide et claire.

Pour répondre à votre demande : non, pas de clause de substitution dans le compromis de vente.

Par contre, le jour de la signature du compromis l'acquéreur de l'époque M. X médecin, n'était pas présent. Il avait donné procuration à Mme Y sa compagne. Laquelle est gérante de la SCI, mentionnée désormais comme acquéreur sur le projet de l'acte authentique. Cela modifie-t-il quelque chose ?

Question subsidiaire, si ce n'est pas abuser :

- considérant qu'il n'y a pas eu de compromis de vente signé avec la SCI de Mme Y, faut-il en déduire que cette SCI n'est dès lors pas du tout liée par le compromis ? lequel a pourtant été signé par cette même Mme Y du fait de la procuration donnée par M. X son compagnon ?

NB : cette précision n'est pas neutre dans mon entendement. Car le délai maximal fixé pour régulariser l'acte authentique de vente avec M. X. est largement dépassé. Et désormais, c'est la SCI de sa compagne qui se positionne comme acquéreur. Ceci, sans compromis de vente et avec un nouveau délai de 10 jours pour se rétracter si je comprends bien ce que vous venez de m'expliquer.

Ne serait-ce pas là un "subterfuge" adroitement mené pour ne pas être contraint à l'achat ?

Merci