



## Retard signature acte authentique résultant vendeur

Par **jyves**, le **26/11/2009** à **14:28**

Bonjour,

Nous avons signé le compromis de vente d'une maison (en tant qu'acquéreurs) le 6 octobre dernier. Ce dernier indique que la signature de l'acte authentique devra se faire au plus tard le 15 décembre ("date non extinctive mais constitutive du point de départ d'une éventuelle mise en demeure"). Le vendeur de cette maison a signé le même jour un sous-seing pour un appartement dont l'achat est conditionné à la vente de notre future maison.

Au moment de la signature, le vendeur n'aura pas vidé sa maison. Il souhaite déménager une fois en possession de son appartement. Nous devrions donc déclarer chez le notaire que la maison est vide alors qu'elle ne l'est pas? Comment ça se passe au niveau des assurances (en cas de vol ou détériorations de ses meubles dans notre maison)?

Par ailleurs, il nous dit que si nous ne sommes pas d'accord, il signera le 22 décembre (évidemment, ça nous obligerait à déménager avec 3 enfants en bas âge le 23 ou 24 décembre...). Quelle est la procédure de la mise en demeure et que risque-t-il?

Dans le compromis il est indiqué "Si dans les 15 jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée l'acquéreur pourra poursuivre la réalisation de la vente (comment?) réclamer tous dommages et intérêts auxquels il aurait droit (quels sont-ils?). Il pourra également recevoir à titre de clause pénale (que cela signifie-t-il?)14750E."

Nous vous remercions d'avance pour votre réponse et votre aide,  
Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/11/2009** à **17:09**

Bonjour, Jyves.

Dans l'acte de vente, c'est le vendeur qui fera une déclaration sur l'occupation et la vacuité des locaux vendus ".. libres de toute location ou occupation quelconques..." sous sa seule, pleine et entière responsabilité...

Pas vous.

Le 15 décembre "pétant", vous pouvez lui faire par notification extrajudiciaire (huissier), sommation de venir régulariser la vente chez le notaire, à telles date et heure (à arrêter avec ce dernier).

S'il ne se rendait pas à cet impératif rendez-vous, le notaire rédigerait un "Procès-verbal de défaut", muni duquel vous pourriez faire déclarer par le tribunal que la vente serait parfaite -

supplétivement à la régularisation de l'acte.

Vous auriez alors droit à des dommages-intérêts compensant (intégralement) le préjudice subi (à évaluer), basé sur 1382 CC.; et vous recevriez de plus le montant de la clause pénale prévue.

Le notaire, pas plus que vous, ne souhaite ce "modus operandi".

Il est bien fâcheux que Noël puisse être parachuté au milieu de tout cela;

Mais faites miroiter au vendeur, que vous êtes totalement armés pour "le jouer comme ça"; et (éventuellement) décidés.

Cela l'amènera sans doute à reconsidérer ses projets à court terme.

Je pense que c'est à lui -et non à vous- de payer le garde-meubles.

Tenez-moi au courant.

Votre bien dévoué.

Par **lyves**, le **27/11/2009** à **17:36**

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide et particulièrement détaillée.

Je viens d'avoir l'étude du notaire qui est chargé de la vente. Visiblement, les propriétaires actuels seraient prêts à signer le 18/12 et libèreraient la maison à cette date.

Pensez-vous qu'il soit plus prudent d'envoyer une lettre de mise en demeure (lettre recommandée AR sans passer par un huissier) le 15 pour s'assurer qu'ils se présentent bien le 18.

C'est vrai que nous avons du mal à leur faire confiance étant donné qu'à 2 reprises ils nous ont prouvé qu'ils ne tenaient pas parole:

-lors de la négociation du prix, ils avaient fait une contre-offre (que le service notarial immobilier n'avait pas jugé nécessaire de mettre par écrit) que nous avons accepté puis ils ont remonté le prix et nous avons donc dû payer la maison plus cher que cette contre-offre  
- ils avaient fixé la date du 15/12 et nous avaient dit il y a 15 jours que leur déménagement serait fait et visiblement ils ne tiennent pas leur engagement

En vous remerciant encore pour votre aide,  
Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/11/2009** à **17:53**

Bonsoir.

Jusqu'au 15 décembre, vous ne pouvez pas (encore) notifier -par voie d'huissier ou autrement.

Mais vous pouvez effectivement, utilement, adresser d'ores et déjà la LRAR : "Suite à nos

engagements respectifs (verbaux, téléphoniques) du... je vous confirme un rendez-vous ferme de signature de la vente de... en l'étude de Me... à ...heures...).

Et en deuxième couche, demandez au notaire de "doubler" ce courrier.

Par cette préconstitution, en cas de carence du vendeur au rendez-vous, vous tiendriez une solide présomption de sa mauvaise-foi, très utile au cas où "ça tournerait aigre".

Mais, de vos dires, il semble que déjà, la dissuasion agisse (dans le "bon" sens).

Votre bien dévoué.