Image not found or type unknown

Ex conjoint non présent a la signature de la promesse de vente ?

Par **frleger**, le **21/06/2016** à **09:49**

Bonjour,

Voici mon soucis, je suis séparé de mon EX depuis 4 ans et nous avons acheté un maison ensemble avec travaux. Depuis 1 an, il ne paie plus le crédit car perte d'emploi et d'autre soucis. Il ne vis pas dans la maison et fait tout pour me rendre la vie impossible.
La banque nous a écrit pour nous signaler que la maison allait être mis au enchère si les remboursement ne reprenaient pas.

J'ai réussi à trouver un acheteur qui nous a fait une proposition, que Monsieur a signé mais au moment du RDV il m'a insulté de tous les noms et m'a dit qu'il ne se déplacerai pas chez le notaire pour la vente.
Son but est de pourrir ma vie car la sienne est déjà au plus bas.
La loi protège pas les gens qui veulent avancer dans la vie et non rester des boulets de la société ?

Quel recours j'ai contre ce type de personne ingérable pour obliger la vente car cela ne peux plus durer.

Merci de votre retour.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **21/06/2016** à **09:51**

Bonjour,
Si Monsieur a signé le compromis de vente, il devra signer l'acte définitif. Il n'existe pas de droit de rétractation pour le vendeur !

Par **frleger**, le **21/06/2016** à **10:10**

Bonjour,

Je me suis peut être mal exprimé, Il a signé seulement l'offre écrite de l'acheteur mais pas encore le compromis de vente officiel chez le notaire.
Cela l'oblige quand même a vendre ?
Si pas de présence chez notaire, comment se passe la vente ?

Merci pour votre retour.

Par **marie076**, le **21/06/2016** à **19:14**

Bonjour
[citation]Si Monsieur a signé le compromis de vente, il devra signer l'acte définitif. Il n'existe pas de droit de rétractation pour le vendeur ![/citation]
En théorie ce que vous dites est vrai mais lorsque la promesse est unilatérale la cour de cassation considère qu'on ne peut forcer le vendeur à la vente et s'il se rétracte avant l'acceptation par le bénéficiaire, le vendeur n'est condamné qu'à des dommages et intérêts (arrêt Cruz), cette jurisprudence est constante depuis 1993. Cette dame devait établir une promesse chez le notaire il y a fort à parier qu'il aurait fait une PUV . L'ordonnance de 2016 contrecarre fort heureusement cette jurisprudence mais n'est pas applicable à l'espèce.

Par **janus2fr**, le **21/06/2016** à **19:31**

Nous ne sommes pas ici dans le cas d'une promesse unilatérale, il y a une proposition d'achat contresignée par le vendeur. Il y a accord sur la chose et le prix, la vente est parfaite.

Par **ania74**, le **21/06/2016** à **19:38**

oui la vente est parfaite dès lors que votre ex mari a signé l'offre d'achat du vendeur. Que votre notaire adresse un courrier à votre ex mari le sommant de venir à la signature; sinon votre ex mari s'expose à payer des dommages et intérets à l'acheteur si la vente ne se fait pas ... à mon sens. En outre la banque peut poursuivre son action par une vente aux enchères et le prix sera bien moins elevé dc ce n'est pas dans l'interet non plus de votre ex conjoint. Il faudrait que le notaire le souligne ds son courrier.

Par **marie076**, le **21/06/2016** à **21:33**

[citation]Nous ne sommes pas ici dans le cas d'une promesse unilatérale, il y a une proposition d'achat contresignée par le vendeur. Il y a accord sur la chose et le prix, la vente est parfaite.[/citation]
Exact, mais je ne faisais que répondre à votre affirmation que le droit de rétractation n'existait pas pour le vendeur, ce qui une fois encore est tout à fait vrai en théorie mais pas en pratique dans le cadre des PUV .
Ceci étant pour l'affaire de cette dame si effectivement il y a eu une acceptation de l'offre je

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

suis d'accord sur le fait que le contrat est formé, mais en pratique, comme ce monsieur ne viendra pas pour signer l'acte notarié , un PV de carence sera dressé et il sera ensuite nécessaire de diligenter une procédure pour faire reconnaitre par un jugement ladite vente. Tout cela va prendre beaucoup de temps sans doute plusieurs plusieurs années et pas sur que l'acheteur s'embarque là dedans

Par **janus2fr**, le **22/06/2016** à **08:13**

[citation]Exact, mais je ne faisais que répondre à votre affirmation que le droit de rétractation n'existait pas pour le vendeur, ce qui une fois encore est tout à fait vrai en théorie mais pas en pratique dans le cadre des PUV [/citation]
Si vous m'avez bien lu, vous avez vu que je parlais d'un compromis de vente. Et je répète qu'après signature d'un compromis de vente, le vendeur ne dispose d'aucun droit de rétractation et doit poursuivre la vente.
En aucun cas je n'ai parlé de promesse unilatérale de vente qui est une procédure tout à fait marginale...

Par **frleger**, le **22/06/2016** à **14:17**

Merci pour toutes ses informations.

Cela s'annonce encore compliqué et long.
La loi ne défend pas les personnes qui cherchent à s'en sortir.

Par **marie076**, le **22/06/2016** à **15:16**

[citation]En aucun cas je n'ai parlé de promesse unilatérale de vente qui est une procédure tout à fait marginale...
/citation]
Vous plaisantez ? 90 % des Promesses passées par les notaires sont des PUV, les agences immobilières oui passent des promesses synallagmatiques , mais les notaires non et vu le nombre d'arrêts sur ce problème de rétractation par le vendeur vous ne pouvez pas dire que c'est marginal.
Quand au terme de compromis , c'est un terme issu de la pratique je préfère pour ma part utiliser le terme juridique utilisé par la cour de cassation de promesse synallagmatique . Et donc je maintiens que dans le cadre de promesse unilatérale, en cas de rétractation du vendeur, l'exécution forcée n'est pour l'heure pas possible et ne peut qu'entraîner des dommages et intérêt
De toute façon le débat sera bientôt clos puisque l'ordonnance de 2006 contrecarre la position de la cour de cassation , voici le nouvel article qui sera prochainement applicable
« Art. 1124.-La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

« [s]La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. [/s]
« Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."
Si le législateur a cru bon de préciser ce point c'est bien qu'il y avait un souci

Par **frleger**, le **22/06/2016** à **15:20**

« Art. 1124.-La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.
« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.
« Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

C'est à dire en claire ?

Par **marie076**, le **22/06/2016** à **15:29**

Bonjour,
Cela ne vous concerne pas il s'agit d'une ordonnance qui ne sera applicable qu'en octobre et qui ne concernera que les promesses passées après cette date.
Pour vous ce que l'on vous a dit effectivement est vrai votre ex conjoint a accepté une offre, donc il y a bien vente, maintenant en pratique puisqu'on ne peut pas le forcer manu militari à venir signer l'acte notarié , le notaire doit dresser un pv de carence et fort de ce pv l'acheteur peut aller en justice pour faire reconnaitre cette vente mais comme je l'indiquais pas sur dans ces conditions que vous ayez encore preneur. Vous pouvez aussi agir mais bon c'est toujours pareil il y toujours la lenteur de la procédure et le coût qui peut poser problème. Impossible de lui faire entendre raison à l'amiable ?

Par **marie076**, le **22/06/2016** à **15:30**

Bonjour,
Cela ne vous concerne pas il s'agit d'une ordonnance qui ne sera applicable qu'en octobre et qui ne concernera que les promesses passées après cette date.
Pour vous ce que l'on vous a dit effectivement est vrai votre ex conjoint a accepté une offre, donc il y a bien vente, maintenant en pratique puisqu'on ne peut pas le forcer manu militari à venir signer l'acte notarié , le notaire doit dresser un pv de carence et fort de ce pv l'acheteur peut aller en justice pour faire reconnaitre cette vente mais comme je l'indiquais pas sur dans ces conditions que vous ayez encore preneur. Vous pouvez aussi agir mais bon c'est toujours pareil il y a toujours la lenteur de la procédure et le coût qui peut poser problème. Impossible de lui faire entendre raison à l'amiable ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **frleger**, le **23/06/2016** à **10:15**

Tout d'abord merci pour tous vos conseils et explications.
Non il n'y a pas moyen de lui faire entendre raison: Il est au fond du trou et n'a aucune lucidité sur l'état grave de la situation.
Monsieur a monté un dossier banque de France pour surendettement et il veux tout faire pour me pourrir la vie. Et pourtant c'est lui qui est parti.
En espérant qu'il retrouve ses esprits pour aller signer chez le notaire.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés