



## Refus de vente du vendeur après promesse

Par **Bengui**, le **19/09/2013** à **23:30**

Bonjour,

En avril 2013, j'ai fait une offre pour l'achat d'un appartement loué. Mme X, propriétaire bailleur (il ne s'agit pas de sa résidence mais d'un appartement qu'elle loue), m'a alors demandé un délai de réflexion d'un mois que j'ai accepté. En mai, les démarches ont donc été entreprises auprès de mon notaire et la signature du compromis s'est finalement faite début juillet. Avant signature, Mme X a déclaré au notaire être célibataire. Dans l'acte d'achat qu'elle avait signé lors de son acquisition en 2005, seul son nom et sa signature figure. Le jour de la signature de la promesse, début juillet, Mme X a reconfirmé son statut de célibataire et a signé la promesse le stipulant.

Deux semaines après la signature, le notaire revient vers moi et m'indique s'être aperçu que Mme X était en fait mariée depuis avant 2005 et que sans signature ou procuration de son époux (même si non présent sur l'acte signé en 2005) la promesse était caduque. Après échange avec Mme X le notaire m'a finalement indiqué que c'était réglé et que Mme X confirmait qu'elle présenterait une procuration au jour de la signature de l'acte authentique et que cela suffirait. Aujourd'hui, le 15 septembre, je transmets au notaire mon offre de prêt, copie Mme X. Quatre jours plus tard, le 19 septembre, Mme X prévient le notaire par mail que son mari refuse la vente et qu'elle ne pourra pas fournir de procuration. Je suis donc informé le même jour, par le notaire, que la vente est annulée et que, la promesse n'ayant aucune valeur, je ne peux ni exiger la vente ni réclamer les 10% d'indemnité. Le notaire me précise tout de même que je peux essayer de négocier quelque chose directement avec Mme X. Mme X refusant de me verser une indemnité malgré le préjudice causé (démarche de recherche d'appartement stoppées depuis avril, hausse des taux d'intérêt depuis l'édition de mon offre de prêt +0,20 points, indemnité d'immobilisation bloquée chez le notaire depuis début juillet, longues démarches auprès des banques courtiers et assureurs, etc), quelles sont les meilleures options qui se présentent à moi?

Merci par avance.

Cdlt

Par **janus2fr**, le **20/09/2013** à **09:02**

Bonjour,

La situation n'est pas claire. En effet, s'il s'agit d'un bien propre de madame (comme le titre de

propriété le laisse penser) et que le couple n'est pas marié sous le régime de la communauté universelle (ce qui est assez rare), elle pouvait tout à fait vendre sans l'avis de son mari. Il manque donc des renseignements...

Par **Bengui**, le **20/09/2013** à **09:13**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Il me semble qu'ils sont mariés sous le régime de la communauté des biens mais qu'il y a eu impaire au moment de l'acquisition en 2005, puisque le notaire n'a pas noté le fait que Mme X était mariée et que la signature de son époux était donc nécessaire.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elle pensait que cela ne poserait pas non plus de problème pour la revente. Toujours est-il que lorsque mon notaire lui a exposé le problème, elle n'a pas stoppé la vente mais a affirmé que tout cela serait réglé (procuration de son époux) pour la signature de l'acte et m'a donc laissé engager et finaliser la procédure d'obtention de prêt jusqu'à ce que je signe l'offre et demande le rdv de signature.

Quels autres renseignements pourrait-il vous manquer?

Merci par avance.

Par **Bengui**, le **24/09/2013** à **08:15**

Bonjour,

Je me permets de relancer le sujet et appeler à l'aide pour conseil.

Merci