



Achat d'un appartement - Date du compromis dépassé d'un mois

Par **lemursal**, le **26/12/2013** à **13:28**

Bonjour,

Je vous contacte au sujet d'un achat en cours d'un appartement.

Je suis acheteuse, sans crédit, par le biais d'une agence et j'ai signé un compromis d'achat.

J'ai signé le compromis fin mai dernier. En revanche, le vendeur n'a pas signé tout de suite, et a changé d'avis plusieurs fois de suite pour finalement signer fin septembre. Le compromis a donc été modifié et mentionne la signature de l'acte définitif avant le 27 novembre (3 mois après la signature du compromis par le vendeur).

Une semaine avant la date prévue du 27 novembre, mon notaire ne me contactant pas pour prendre rendez-vous, je m'enquiers auprès de la situation auprès de lui :

- ce dernier a contacté le notaire du vendeur sans succès depuis des mois, et n'a pas de retour, il n'a aucune pièce du dossier, il dit qu'il ne peut rien faire
- cependant c'est à lui de rédiger l'acte, dès que son confrère lui aura transmis les pièces
- aucune date ne peut être fixée avant cela.

A ce moment là, nous sommes donc une semaine avant la date butoir du 27 novembre, il m'annonce qu'il y aura donc un retard indéterminé pour la signature, et que si le retard est du fait des notaires, je n'ai pas de recours et je ne peux que patienter, sans compensation et sans alternative.

Quelques jours plus tard, soit trois jours avant le 27 novembre, le vendeur fait un AVC et se retrouve à l'hôpital.

L'affaire empire, mais finalement le notaire du vendeur réussit à être contacté. Il n'a rien fait

pour le dossier car il n'arrivait prétendument pas à joindre son client les derniers mois.
L'unique fille de son client refuse de faire signer à son père une procuration pour signer à sa place le jour de la signature de l'acte définitif.

Après discussion, le notaire du vendeur accepte l'idée de se déplacer à l'hôpital pour faire signer une procuration à son client.

Un mois après la date limite théorique de signature de l'acte mentionnée sur le compromis (27 novembre) je me retrouve toujours au point de départ : le notaire du vendeur n'a finalement rien fait de concret, et a seulement tenté une ou deux fois de contacter l'hôpital pour savoir si son client sera en mesure de signer la procuration ou pas.

Au final, j'ai signé le compromis fin mai dernier, et je me retrouve 7 mois plus tard sans rien, sans espoir que cela avance et sans espoir de compensation non plus, dans une situation personnelle que vous imaginez très délicate quant à mon hébergement.

J'ai essayé de prendre des informations auprès des acteurs concernés dans cette catastrophe, et pour l'instant, elles sont contradictoires :

mon notaire me dit que je ne peux pas me rétracter, que l'on ne peut contraindre le notaire du vendeur de faire vite, et que, même si la vente aboutit, je n'aurai pas de compensation financière pour ce retard, bref, qu'un notaire est intouchable.

Au contraire, l'agent immobilier me dit qu'il n'est pas trop tard pour me rétracter, qu'il me rendra immédiatement l'argent qui est sur le compte séquestre et que cela ne pose pas de problème, malgré la signature du compromis

Je suis excédée. Quelle est l'information correcte ? Que puis-je faire en pratique,

- soit pour faire annuler le compromis,
- soit pour faire avancer les choses,
- soit pour obtenir compensation du retard ?

J'imagine le pire quant à la suite de cette affaire, étant donné que le notaire n'a toujours pas été faire signer la procuration à son client, je pense que peut-être son état ne lui permet pas. Si c'est le cas, il serait possible que les assistantes sociales de l'hôpital décident de le faire mettre sous tutelle, ce qui entraînerait un retard de plusieurs semaines ou mois... ou même peut-être l'invalidation de la signature du compromis qui a eu lieu trois mois auparavant, qui sait ?

Je compte sur vos conseils éclairés dans cette situation inextricable.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **26/12/2013 à 16:31**

Bonjour,

Tout dépend, en fait, de la rédaction du compromis.

Soit la date du 27 novembre est présentée comme extinctive et le compromis cesse son effet dès cette date si la signature n'a pas lieu, soit c'est seulement une date indicative à partir de

laquelle chaque partie peut exiger de l'autre qu'elle se présente pour signer. Dans ce second cas, il faudrait une procédure judiciaire pour annuler le compromis.

Par **lemursal**, le **27/12/2013** à **11:41**

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide.

J'ai bien relu le compromis, mais il semblerait plutôt que la date soit indicative, en tous cas rien de mentionne expressément qu'elle soit extinctive :

" L'acte authentique sera établi sur convocation du notaire à la date prévue ci-dessous, sous réserve de l'obtention, par ce dernier, de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte. La signature de l'acte authentique est prévue : le 27 novembre 2013."

Je pense que la date est donc indicative. Malheureusement, c'est le notaire qui est en faute, est-ce que c'est la même chose ?

Est-ce que je peux toujours faire annuler la vente, vu ce qui est écrit : "à la date prévue ci-dessous, SOUS RESERVE DE L'OBTENTION DES DOCUMENTS par le notaire ?

Le notaire étant celui qui fait traîner, il pourra toujours dire qu'il n'a pas encore toutes les pièces, alors que c'est lui qui n'a pas fait le nécessaire dans les temps ?