Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Achat d'un terrain, promesse de vente

Par Visiteur

Dans le cadre d'une promesse de vente de terrain, j'ai payé la totalité de la somme demandée avant la date d'échéance prévue sur la promesse de vente au notaire chargé de l'affaire. Cela fait 18 ans. Je ne peux pas jouir de mon bien car l'acte n'a toujours pas été fait. Le vendeur, selon les dires du notaire, refuse de vendre. Or, j'ai réglé la somme avant l'expiration mais je n'ai pas produit de courrier précisant que j'acceptais d'acheter. Aujourd'hui, le notaire dit que l'autre partie n'était pas au courant de mon règlement, donc où est passée cette somme que j'ai versée et pour laquelle, j'ai les reçus certifiés par le notaire ?
Quel recours puis-je avoir ? Le propriétaire peut-il se rétracter de cette façon ? Qu'en est-il du rôle du notaire ?
Merci de votre réponse.
Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Par Visiteur

Chère madame,

Dans le cadre d'une promesse de vente de terrain, j'ai payé la totalité de la somme demandée avant la date d'échéance prévue sur la promesse de vente au notaire chargé de l'affaire. Cela fait 18 ans.

Je ne comprends pas plusieurs points:

-Vous dites que la promesse de vente a été conclut il y a 18 ans?!?

Aujourd'hui, le notaire dit que l'autre partie n'était pas au courant de mon règlement, donc où est passée cette somme que j'ai versée et pour laquelle, j'ai les reçus certifiés par le notaire ?

Que répond le notaire à qui vous avez confié l'argent? L'a t-il donné à l'autre partie ou l'a-t-il conservé sur son compte CARPA?

Je trouve l'histoire complètement folle: Un notaire n'est pas censé accepter l'argent tant que la vente n'a pas été constatée: C'est à dire que le notaire n'a pas constaté la bonne réalisation des conditions suspensive.

S'il n'y a pas de condition suspensive, alors la vente est parfaite dès acceptation de la promesse de vente.

Bref, il faut éclaircir ces zones d'ombre avant de pouvoir identifier la personne véritablement fautive.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous apporte plus de précisions.
La promesse de vente a été signée le 31/10/1991 pour un terrain d'une surface de 3000 m2. Cette acte a été consenti et accepté sous la condition suspensive de la purge du droit de péremption de la SAFER ; la notification devant être faite dans un délai de 8 jours. Ce qui fut fait. La SAFER a répondu à cette notification en date du 05/12/1991.
Concernant les conditions suspensives :
* Une indemnité d'immobilisation d'un montant de 1 500 F a été versée au notaire le jour de la signature de la promesse de vente.
* La réalisation de la promesse pouvait être demandée par le bénéficiaire jusqu'au 31/12/1992 inclusivement. A cet

effet, j'ai versé la totalité de la somme restant due le 21/01/1992 au notaire sans oublier les frais afférents.
A ce jour, le notaire ne m'a pas remis l'acte de propriété.

Merci de m'indiquer si je peux effectuer un recours.
Très cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

* La réalisation de la promesse pouvait être demandée par le bénéficiaire jusqu'au 31/12/1992 inclusivement. A cet effet, j'ai versé la totalité de la somme restant due le 21/01/1992 au notaire sans oublier les frais afférents.
A ce jour, le notaire ne m'a pas remis l'acte de propriété.

Merci de m'indiquer si je peux effectuer un recours.

Si le notaire n'a pas constaté la bonne réalisation de votre acceptation de la promesse de vente dans les délais prévus, alors le contrat de vente n'est normalement pas conclut. Le vendeur peut tout à fait contester la bonne réalisation de ce contrat dès lors qu'il n'a pas été informé dans les délais, et par écrit, de votre acceptation.

Ce qui est fou, c'est que le notaire ne peut pas accepter une somme alors même que le contrat définitif n'avait pas été signé. Et quand bien même, il l'accepterait alors je ne comprends pas pourquoi il refuse de vous rembourser.

Enfin, je ne comprends pas pourquoi il s'est écoulé 18 entre le moment où la vente a été payée et le moment où vous vous posez ces interrogation.

En effet, si le contrat de vente n'est juridiquement pas valable, alors l'action contre le notaire ne me semble pas valable compte tenu du fait que cette action est soumise à un délai de prescription de 5 ans.

Bref, vu les circonstances très particulières, il serait à mon avis intéressant, si vous souhaitez intenter un recours pour faire reconnaitre la validité de la vente notamment, de confier votre dossier à un avocat en cabinet. Celui-ci pourra examiner votre promesse de vente, et pourra mettre en demeure le notaire de répondre à ses interrogations.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour toutes ces informations et surtout d'avoir répondu aussi vite.

Le délai de 18 ans est effectivement très long et difficile à comprendre, mais j'ai traversé des moments très durs et je n'étais pas en mesure de traiter tout cela à l'époque...

Merci encore à vous.

Mes meilleurs voeux pour cette année 2010.

Très cordialement.