



## Diligence du notaire et sequestration de 5% du prix lors de l'ach

-----  
Par carelaj

je vendais une maison avec promesse notariée qui prévoit un acompte de 5%. je découvre en séance de signature que le notaire de l'acheteur n'a pas reçu les fonds. L'acheteur confirme que c'est en cours. Les 5% n'ont jamais été versés par la suite et l'acheteur s'est retracté 9 jours et 10h plus tard.

le notaire me dit qu'il n'y a rien a regretter... Je prétends au contraire qu'il y a une négligence du notaire de l'acheteur. Ces 5 % sont un signe de confiance pour sceller mon consentement. Si on m'avait qu'il qu'il n'y aurait pas d'acompte je n'aurai pas signé cette promesse. Si le notaire avait exigé le versement des fonds ont aurait pu détecter le problème avant. Je n'aurai pas perdu un mois -je me retrouve avec un pret relais plus long et une maison à vendre en juillet. Mon préjudice est réel et aurait pu être limité!

A quoi sert une promesse notariée et cet acompte s'il n'est pas exigé le jour de la signature? le notaire de l'acheteur n'a t-il pas été négligent semblant découvrir le pb en séance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Le délai de rétractation de 10 jours est de droit.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/[url]

Et surtout :

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation,

Vous avez perdu 9 jours, pas 1 mois, et vous deviez savoir ou votre notaire aurait dû vous informer du délai impératif de 10 jours sans aucun versement.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre exposé n'est pas clair. De quelle promesse notariée et de quelle séance de signature parlez-vous ? Pourquoi ce délai d'un mois ? Si cette promesse est une promesse bilatérale signée des deux parties et notifiée à l'acheteur comme prescrit dans le code de la construction et de l'habitation, l'acheteur vous doit une indemnité. Au contraire si cette séance de signature était organisée pour signer l'avant-contrat, l'acheteur n'a fait qu'exercer son droit de rétractation.

-----  
Par carelaj

merci yapasdequoi pour votre réponse.

je comprends que l'article du code civil que vous citez s'applique pour un acte authentique mais l'indemnité d'immobilisation versée au vendeur de 5% est clairement précisée dans ma promesse de vente avec versement au moment de la signature de la promesse de vente. et donc bien avant la fin du délai de rétractation.

Même s'il ne peut pas vérifier la solvabilité de son client, il me paraît faire partie des diligences d'un notaire de s'assurer que son client a pris toutes ses dispositions pour que les fonds soient disponibles à la date fixée? S'il avait rappelé à son client cette obligation prévue dans la promesse, a minima la semaine précédent la signature de la promesse (d'autant plus s'agissant de fonds provenant de l'étranger), il se serait rendu compte que le montage prévu par l'acheteur était plus qu'incertain. et je n'aurai pas dû découvrir en séance de signature de cette promesse notariée que

les fonds prévus n'étaient pas là! merci à tous!

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas compris qu'il est illégal de demander un versement le jour de la signature de la promesse de vente et avant le délai de 10 jours.

Dans tous les cas, ce n'est pas un critère pour vérifier la solvabilité de l'acquéreur.

Vous faites fausse route en attaquant le notaire.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

J'en suis à ma 4e (et je l'espère dernière) vente en 2 ans, avec des notaires différents, et aucun acquéreur n'a versé de séquestre avant les 10 jours légaux de rétractation après signature de la PUV (Promesse Unilatérale de Vente)

Reprocheriez-vous au notaire de ne pas vous avoir averti(e) que l'acquéreur se rétractait ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En effet, l'article L271-2 interdit de recevoir tout paiement pendant le délai de rétractation. On ne peut y déroger par convention.

La parade consiste à prévoir que le séquestre doit être versé avant une date donnée (postérieure au délai de rétractation), sans quoi l'avant-contrat devient caduc. C'est ce qui avait été prévu pour moi.

Là où il y a éventuellement eu faute du notaire, c'est d'avoir laissé passer une clause illégale dans le compromis. Mais c'est une faute qui n'a visiblement pas de conséquences.

Il arrive que l'on tombe sur des acquéreurs qui versent cet "acompte" un peu en avance (de mémoire, je l'avais versé moins d'une semaine après la signature de l'avant-contrat)