



Achat immobilier en cours

Par **Clara7931**, le **17/02/2022 à 18:32**

Bonjour,

Je suis en cours d'achat d'un bien par le biais d'une agence immobilière. Après signature du compromis de vente le 4/12/2021, je découvre qu'il faut l'accord de la femme du vendeur pour vendre (vivant séparément), elle n'a pas signé à ce jour le pouvoir envoyé par le notaire. Que dois je faire si, à la présupposée date de signature de l'acte authentique, je n'ai pas de nouvelle du notaire, c'est à dire le 4/03/2022 ? si j'ai droit aux 10 % du montant de la vente ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **17/02/2022 à 20:24**

Bonjour,

Non, ces 10% correspondent à une clause pénale contenue dans le compromis. Mais le compromis n'ayant pas pris effet par manque d'accord de la conjointe, la clause pénale qui pourrait vous donner droit à ces 10% ne peut non plus produire effet. Il faudrait d'ailleurs vérifier ce qu'il est inscrit dans ce compromis. Le montant de 10% est le maximum légal. Le montant contractuel n'est bien souvent que de l'ordre de 5%. En vous faisant patienter depuis début décembre on vous a causé un certain préjudice, mais il faudrait tout d'abord estimer le montant de ce préjudice et ensuite savoir à qui le réclamer. C'est loin d'être évident. Si l'agent immobilier connaissait la situation matrimoniale du vendeur et ne vous a rien dit, il y a faute de sa part.

Ce que vous pouvez faire est avertir le vendeur par lettre recommandée qu'après un délai raisonnable, une quinzaine de jours, à défaut d'une signature du compromis par sa conjointe, vous vous rétracterez et réclamerez la restitution du dépôt de garantie le cas échéant.

Par **Clara7931**, le **18/02/2022 à 10:58**

Merci

Je ne souhaite pas me rétracter.

Le compromis parle bien des 10 pour cent en cas d'annulation et retard.

Je me demande si le compromis n'est pas caduc puisqu'il a été signé sans l'accord de la femme. Il était mentionné dessus qu'elle avait quitté le domicile conjugal en sachant que le vendeur avait acheté ce bien avant mariage.

Par **nihilscio**, le **18/02/2022 à 16:35**

Il y a peut-être une clause suspensive dans le compromis qui porte sur l'autorisation de vendre à donner par la femme du vendeur.

A défaut d'une telle clause, l'autorisation indispensable de la femme du vendeur n'étant pas intervenue dans un délai raisonnable, aussi bien vous que le vendeur pouvez dénoncer la caducité du compromis. Mais, tant que ni l'un ni l'autre ne le faites, vous restez tous deux engagés.

La loi impose l'accord des deux époux à la vente du domicile conjugal même si le logement n'est la propriété que de l'un des deux. Le mari ne peut être dégagé de l'obligation de recueillir l'autorisation de sa femme que sur décision judiciaire après constat que les époux sont séparés et qu'il n'y a plus de domicile conjugal.

Par **clall**, le **20/02/2022 à 14:37**

"La loi impose l'accord des deux époux à la vente du domicile conjugal même si le logement n'est la propriété que de l'un des deux. "

Il me semble que dans certains cas, l'art 1405 alinéa 1 du code civil autorise le seul propriétaire à vendre sans l'accord de son conjoint

Par **nihilscio**, le **20/02/2022 à 15:07**

L'obstacle est le troisième alinéa de l'article 215 : *Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut*

en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous.

Je ne vois que deux solutions :

- obtenir l'autorisation de l'épouse,
- faire constater judiciairement que l'épouse a quitté de son propre chef le domicile conjugal et que, de ce fait, elle ne peut plus revendiquer le droit que lui garantit le troisième alinéa de l'article 215 du code civil.