

depuis 1617

LETTRE d'INFORMATION

20 mars 2020

Coronavirus - Qu'en est-il de vos dossiers de ventes en cours ?

Vous êtes très nombreux à vous interroger en ce moment sur les conséquences de l'état sanitaire et des restrictions qui en résultent sur vos dossiers en cours.

Dans cette première lettre d'information intéressons-nous aux cas des ventes.

Prenez garde aux avis plus ou moins fiables qui commencent à circuler sur internet, même émis par des « professionnels » du droit.

Le caractère exceptionnel de la situation, le manque de visibilité sur la durée ou les conséquences de celle-ci sur vos contrats en cours, l'absence (à ce jour) d'une Loi spéciale prévoyant explicitement une solution, invitent à la plus grande prudence.

Voici quelques exemples communs et éléments de réponses :

Cas N°1 : Nous avons signé un compromis de vente, obtenu le prêt, et devons passer l'acte de vente prochainement à l'Etude. Qu'elle est la suite ?

La signature de l'acte reste possible !

Si votre dossier est complet en ce qui concerne les formalités juridiques et administratives (pièces d'urbanisme, d'état civil, état hypothécaire, diagnostics immobiliers, pièces du syndic, accord de mainlevée...) et que votre banque est en mesure de débloquer les fonds nécessaires, l'acte pourra être régularisé.

43, rue d'Alsace - BP 92010 - 11850 CARCASSONNE cedex
Tél. 04 68 11 43 50 Fax. 04 68 71 41 91 etude.benedetti@notaires.fr

 35, rue de Lorraine

 34, rue d'Alsace

lundi après-midi : 14h-18h
mardi au vendredi : 8h-12h / 14h-18h
Etude fermée le samedi
Office notarial pratiquant l'acte authentique sous signature électronique, la visioconférence et le partage de documents INot.

Standard téléphonique ouvert :
lundi après-midi : 14h-17h
mardi au vendredi : 9h30-12h / 14h-17h

Attention néanmoins, le déplacement chez son notaire ne faisant pas partie des dérogations à l'interdiction de circuler et l'Etude étant fermée au public, la signature ne pourra avoir lieu qu'en l'absence du vendeur et de l'acquéreur qui seront représentées par un clerc, grâce à une procuration sous seing privé.

La signature du mandant sur la procuration devant être certifiée en principe en Mairie, actuellement fermées, le notaire s'il y assiste visuellement à distance (visio-conférence, skype ou appel vidéo) pourra notamment par ce biais la certifier.

Si la banque demande à bénéficier d'une hypothèque sur le bien acquis, la procuration de l'acquéreur devra alors être donnée dans un acte authentique reçu par le notaire directement.

Le projet d'acte sera adressé à tous par mail pour approbation et un rendez-vous de lecture pourra même être proposé, par visio-conférence, ou par téléphone.

Cas N°2 : Nous avons signé un compromis de vente récemment et craignons que les délais butoir prévus pour obtenir le prêt ou signer l'acte soient dépassés. Que risquons-nous ?

Tout est question de savoir ce qui a été prévu dans la promesse de vente !

En règle générale, dans les compromis de vente rédigés par la plupart des Notaires de la région et par les agences, le dépassement des délais n'entraîne ni sanction automatique, ni caducité immédiate de la promesse de vente.

Mais faute d'accord unanime pour allonger le délai, une des parties pourrait mettre en demeure l'autre de justifier de l'obtention du prêt ou d'avoir à signer l'acte.

Au vu des circonstances exceptionnelles, il est à conseiller aux vendeurs et acquéreurs de s'entendre pour convenir d'un délai supplémentaire.

Cet accord pourra prendre la forme d'une simple lettre signée de tous puis adressée à l'Etude.

Nous pourrions naturellement vous guider.

Cas N°3 : Je viens de m'entendre avec mon vendeur / acquéreur sur le prix et nous étions sur le point de signer une promesse de vente.

La vente étant un contrat consensuel, l'accord du vendeur et de l'acquéreur sur le bien et le prix suffisent à former le contrat.

Une promesse de vente (compromis de vente, promesse unilatérale de vente / sous seing privé ou authentique) doit être signée pour figer les conditions et engagements, soit entre les parties directement (à déconseiller), soit par l'agence immobilière si négociation par son entremise, soit chez le Notaire.

Si le dossier est complet (pièces d'identité des parties + titre de propriété + diagnostics immobiliers + ..., en fonction des particularités du dossier) la signature d'une promesse de vente rédigée par l'Etude reste possible.

Le dossier peut être envoyé par mail à l'Etude qui en accusera réception dans les meilleurs délais et rédigera le projet de promesse de vente qui sera présenté au vendeur et à l'acquéreur avant signature.

La signature aura lieu par procuration en l'absence des parties, et un rendez-vous par visio conférence ou téléphone sera proposé.

En conclusion :

Chaque dossier étant différent et pouvant contenir des spécificités, rien ne remplace notre conseil personnalisé et circonstancié.

Bien que fermée au public, l'Etude reste à votre disposition et se mobilise pour répondre à vos questions et vous accompagner.

Des moyens sans précédents ont été mis en place pour permettre à nos collaborateurs de continuer à suivre vos dossiers en télétravail.

Préférez les mails pour nous contacter : etude.benedetti@notaires.fr

Prenez soin de vous et de vos proches !

Les Notaires de L'Etude Benedetti.