



Acheteur d'un bien immobilier se déclarant insolvable

Par **kaputa**, le **19/12/2019** à **09:54**

bonjour,

J'ai lu sur ce forum que dès la signature d'un compromis de vente , s'il n'y a pas de clause suspensive ni de retractation dans les délais, l'acheteur est tenu de signer l'acte authentique.

S'il ne se présente pas chez le notaire pour signer l'acte authentique, les vendeurs peuvent obtenir une décision de justice l'obligeant à acheter le bien immobilier.

Mais dans le cas où l'acheteur n'a pas les fonds pour l'acquisition (ou a pris des mesures pour dissimuler son patrimoine) à quoi pourrait servir pour les vendeurs, d'obtenir une décision de justice favorable, obligeant à acquérir leur bien mis en vente ?

Procédure et perte de temps inutile ?

Par **morobar**, le **19/12/2019** à **09:59**

Bonjour,

L'usage est de vérifier avant signature de tout compromis le montant et l'origine des fonds disponibles, ainsi que:

* la certification probante d'un auto-financement

* le nombre et montants et taux maxi des prêts envisagés.

Pour éviter justement ce genre de situation.

Par **nihilscio**, le 19/12/2019 à 10:05

Bonjour,

[quote]

Procédure et perte de temps inutile ?

[/quote]

Tout à fait. Sauf cas exceptionnels, aller en justice pour obliger l'acheteur qui se dérobe à acquérir est stupide. Mieux vaut en finir et en chercher un autre. En Alsace et en Moselle, les promesses bilatérales ont une durée de validité de six mois seulement. Les six mois passés, la vente forcée n'est plus possible. C'est beaucoup plus intelligent que l'obstination. Au lieu de chercher à forcer la vente, mieux vaut réclamer des indemnités, dans la mesure du possible, et rechercher un autre acquéreur plus sérieux que le premier.

Par **kaputa**, le 19/12/2019 à 10:50

re-bjr,

[quote]

L'usage est de vérifier avant signature de tout compromis le montant et l'origine des fonds disponibles, ainsi que:

* la certification probante d'un auto-financement

[/quote]

Je ne vois pas comment le vendeur peut faire cela, à partir du moment où l'acheteur au moment du compromis déclare ne pas demander de prêt mais payer comptant, il n'a pas de justificatifs à fournir à cette étape de la vente ?

[quote]

aller en justice pour obliger l'acheteur qui se dérobe à acquérir est stupide. Mieux vaut en finir et en chercher un autre

[/quote]

En revanche, l'acheteur perd bien l'acompte sous sequestre bancaire ou c'est encore juridiquement compliqué à le débloquer, pour le verser aux vendeurs ?

Par nihilscio, le 19/12/2019 à 11:01

[quote]

Je ne vois pas comment le vendeur peu faire cela, à partir du moment où l'acheteur au moment du compromis déclare ne pas demander de prêt mais payer comptant, il n'a pas de justificatifs à fournir à cette étape de la vente ?

[/quote]

On peut toujours lui demander des justifications. La somme devant servir à payer le bien est nécessairement quelque part, sur un compte bancaire, un compte épargne, un portefeuille de valeurs mobilières etc. On peut demander des extraits de compte.

[quote]

En revanche , l'acheteur perd bien l'acompte sous sequestre bancaire ou c'est encore juridiquement compliqué à le débloquer, pour le verser aux vendeurs ?

[/quote]

Il peut ne pas y avoir de séquestre, notamment lorsque l'acheteur emprunte en totalité, frais de notaire compris. De plus, l'acompte sous séquestre ne correspond pas obligatoirement à la pénalité due en cas de défaillance. L'appropriation de tout ou partie de la somme sous séquestre ne peut se faire qu'avec l'accord du déposant ou sur décision de justice.