



## Aller jusqu'à la vente forcée

Par **Tilu2015**, le **21/06/2018** à **20:39**

Bonjour,

Quelle démarche faire si mon vendeur ne vient pas à la signature de l'acte authentique ? Je lui adresse LRAR ou huissier pour le contraindre à venir signer dans les 15 jours, et s'il ne vient pas cela peut prendre combien de temps en allant au TGI ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **21/06/2018** à **22:01**

Bjr

Si l'offre d'achat est contresignée par les vendeurs , la vente est parfaite si les clauses suspensives sont réalisées , comme l'obtention d'un crédit .

A priori vous pouvez contraindre à la vente ou obtenir des dédommagements par voie judiciaire .

Normalement, le notaire va convoquer le vendeur pour signature par LRAR/Huissier ensuite si le vendeur ne vient pas, vous aurez soit la possibilité de forcer la vente en passant par un juge (peu d'espoir) ou de demander l'exécution de la clause pénale.

Par **nihilscio**, le **22/06/2018** à **00:19**

Bonsoir,

A moins qu'il ne soit prévu que le défaut à signer l'acte authentique se résolve en dommages et intérêts, ce qui est rare, il est généralement stipulé l'inverse dans le compromis, il est toujours possible de faire constater en justice que la vente est parfaite. Le jugement constitue alors un titre qui permet de publier le transfert de propriété au fichier immobilier. Mais cela prend un certain temps, surtout si le vendeur interjette appel. En outre, si le bien est occupé, il faudra encore le faire évacuer.

A moins que vous ne teniez absolument à acquérir ce bien, la solution de faire annuler la vente et condamner le vendeur défaillant à des dommages et intérêts serait plus simple.

Par **Tilu2015**, le **22/06/2018** à **07:41**

Bonjour,

La vente est parfaite. Je suis dans le bien en location. Dois-je séquestrer le loyer devenu indemnités d'occupation à la date buttoir ?

J'aimerais discuter avec quelqu'un qui est allé au bout d'une vente forcée... Les notaires ne sont pas chauds du tout et préfèrent la solution d'annuler la vente avec dommages et intérêts. En plus j'ai pris son notaire...

Pour mon premier achat ça commence fort.

Merci.

Par **nihilscio**, le **22/06/2018** à **11:28**

Pour vous c'est : "J'y suis, j'y reste". C'est beaucoup plus simple que : "Déguerpissez que je m'installe". Il n'y a pas à hésiter, il faut forcer la vente ou, plus exactement, obtenir en justice reconnaissance que l'appartement est déjà vendu.

Vous avez intérêt à prendre votre propre notaire. Mais c'est plus d'un avocat que d'un notaire dont vous avez besoin. Si vous financez l'achat par un emprunt, la plus grosse difficulté à surmonter sera celle de l'arrangement à convenir avec l'organisme prêteur. Car, le temps que l'affaire soit réglée judiciairement, si vous ne faites rien, l'accord de prêt sera devenu caduc et vous vous trouverez dans la situation absurde de ne pouvoir payer l'achat qui sera annulé pour défaut de paiement.

Tout d'abord, êtes-vous sûr que le vendeur a décidé d'annuler la vente ? Il faut tout de même en être sûr.

Si oui, voilà comment j'envisagerais les choses.

Tout d'abord, mise en demeure de signer l'acte authentique au plus tard à la date D et avertissement que vous considérerez qu'à défaut de signature de l'acte authentique, le

transfert de propriété aura eu lieu à cette date.

Sans signature à la date D :

- saisie du TGI selon la procédure normale pour faire reconnaître la vente et le transfert de propriété à la date D, avec en plus, évidemment, des dommages et intérêts,
- saisie du TGI en référé pour autoriser la suspension du versement des loyers à compter de D à la condition de la consignation du prix de la vente,
- obtenir le déblocage du prêt dont le montant sera consigné en attendant que la décision de justice soit devenue définitive,
- paiement des intérêts de l'emprunt à l'organisme financier à compter de D,
- consignation du remboursement du capital.

Pour l'organisme financier le risque serait nul.

Par **nihilscio**, le **23/06/2018** à **11:32**

Pardon, je vous ai dit des bêtises, je devais avoir l'esprit embrouillé hier soir. Il n'y a aucune raison de distinguer paiement des intérêts et remboursement du capital. Vous payez les mensualités à l'organisme financier comme prévu dans le contrat de prêt.

Je reprends en détail.

Vous avez contracté une promesse bilatérale de vente., c'est à dire que vous vous êtes engagé à acheter et que le propriétaire s'est engagé à vous vendre. Selon les termes le plus généralement employés dans un tel acte, la vente est alors parfaite et donc irrévocable. Ce n'est que très rarement qu'il est stipulé qu'un manquement d'une des parties se résoudrait en dommages et intérêts et non en vente ou achat forcé. Vous confirmez que, selon les termes de la promesse bilatérale, la vente est bien parfaite et irrévocable. Vous êtes donc en droit de le faire reconnaître en justice, de forcer le vendeur à s'exécuter et de faire publier le transfert de propriété au fichier immobilier, sous réserve bien sûr de payer le prix de la vente.

Le bien est donc déjà vendu. L'acte authentique n'est pas à proprement parler un acte de vente mais simplement une réitération par acte notarié de l'acte passé sous seing privé. Le principe de la vente est acquis mais il reste encore à la finaliser par le transfert de propriété et le paiement du prix. Si vous n'étiez pas l'occupant, il resterait encore au vendeur à vous délivrer le bien en vous remettant les clefs. Mais vous avez de la chance, puisque vous êtes locataire, vous détenez déjà les clefs. Normalement, transfert de propriété et paiement du prix se font au moment de la signature de la réitération par acte authentique.

Puisque le vendeur refuse de s'exécuter, vous allez demander à un juge de constater la vente et de fixer la date du transfert de propriété. Le jugement constituera un titre équivalent à un acte authentique et permettra la publication au fichier immobilier.

Le problème est que ce jugement ne sera pas rendu immédiatement, d'autant moins si le

vendeur emprunte toutes les voies de droit à sa disposition pour retarder le règlement de l'affaire, mais il aura un effet rétroactif. En attendant, vous devez prendre des dispositions provisoires.

Après un ou deux rendez-vous manqués chez le notaire et mise en demeure restée sans effet, vous pouvez légitimement estimer qu'à une certaine date D votre vendeur n'a plus aucune raison sérieuse de vous contester la propriété du bien qu'il vous a vendu. Comme on ne se fait pas justice soi-même, il vous faudra saisir le TGI en référé afin tout d'abord de faire constater que votre prétention à la qualité de propriétaire à compter de la date D est peu susceptible de contestations sérieuses et qu'il convient en conséquence d'ordonner des mesures provisoires en attente du jugement définitif. Puisque vous êtes devenu propriétaire, vous n'avez plus de loyer à payer. Vous cesserez donc de payer un loyer à compter de la date D et vous demanderez en référé d'ordonner la suspension des loyers à compter de cette date. Comme vous avez acheté, vous devez payer le prix. Vous demanderez donc en référé l'autorisation de verser sur un compte séquestre la somme correspondante, celle qui vous est prêtée ainsi que votre apport personnel. L'organisme financier versera le prêt sur ce compte au lieu de le verser au notaire.

Par **Tilu2015**, le **30/06/2018** à **16:59**

Merci pour toutes ces informations. J'étais à l'étranger et de mon Iphone sans mes codes sur ce site c'était impossible de me connecter.

J'ai eu ma banquière qui me confirme que mon prêt sera acquis pour 1 an.

J'espère qu'il viendra signer si ce n'est pas à la date buttoir avec ma LRAR il le fera peut être dans les 15 jours...

Je croise les doigts ;-)

Bon été à vous !

Par **Tilu2015**, le **26/07/2018** à **13:05**

Bonjour

Le clerc de notaire vient de m'appeler sur mon compromis la date butoir est le 21 aout (il m'avait donné RV à 16h30) et il me dit maintenant que le cabinet notarial est fermé à cette date et que le vendeur souhaite signer le 10 septembre

Puis je perdre mon compromis en acceptant ce report ?

Je suis dépitée

Par **Tisuisse**, le **26/07/2018** à **16:38**

Bonjour Tilu2015,

Pourquoi faire plusieurs files de discussion sur votre sujet, une seule suffit. Je supprime l'autre file.

Par **Tilu2015**, le **26/07/2018** à **17:15**

Bonjour

Ce n'est plus le sujet d'une vente forcée  
c'est une question si le compromis est caduque  
donc le titre du sujet n'est pas le même

Par **Tisuisse**, le **26/07/2018** à **18:22**

Mais il traite du même problème.