



## Achat d un bien immobilier en indivision

-----  
Par ptrice

bonjour.

nous devons acheter un bien immobilier a 3 personnes mais une des personnes n aura pas la totalité de la somme requise quand nous passerons chez le notaire . quelles conséquences ? pour les 2 autres acheteurs . annulation de l achat ? pénalités ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le notaire n'acceptera pas de procéder aux signatures si la somme requise n'est pas déjà versée sur sa comptabilité au moins 24h à l'avance (parfois 48h).

Il est donc indispensable de traiter ce problème en amont pour pouvoir signer.

Le vendeur peut accepter un (petit) délai.

Ou bien les autres indivisaires achètent une part plus importante, s'ils en ont les moyens.

A défaut, la clause pénale du compromis s'appliquera avec une pénalité de 10% à verser au vendeur.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Les autres acquéreurs peuvent aussi avancer (prêter) les sommes nécessaires pour que l'acquisition en indivision puisse se faire (sans modifier les parts de propriété prévues). Cela restera une affaire interne aux indivisaires.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En tout cas il faut le plus rapidement possible prévenir le vendeur si les acquéreurs ne seront pas en mesure de payer. Il ne sera pas accommodant s'il découvre au dernier moment que la vente doit être annulée ou reportée.

Légalement le vendeur peut accepter de faire crédit, avec une garantie (généralement une hypothèque sur le bien). Cette solution obligerait néanmoins le notaire à modifier l'acte de vente, donc il faut anticiper. Et si le vendeur accepte cet arrangement, il y aura une solidarité entre les trois acquéreurs. En cas de défaut de paiement il pourra donc se retourner contre l'indivisaire de son choix.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

quelles conséquences ? pour les 2 autres acheteurs . annulation de l achat ? Pénalités ?

Cela dépend de plusieurs choses.

L'indivisaire est-il totalement dans l'impossibilité d'apporter sa part ou n'est-ce qu'une question de délai ? Peut-il emprunter en attendant ? Les trois indivisaires peuvent-ils s'arranger entre eux ? Etc.

Le vendeur est en droit d'annuler la vente si le prix n'est pas payé et d'obtenir une indemnité. A la charge de qui et de quel montant, cela dépend de ce qui a été stipulé dans l'avant-contrat. Au préalable, le vendeur devra avoir mis l'acheteur ou les acheteurs défaillants d'apporter le prix.

Les trois indivisaires se sont probablement engagés solidairement mais c'est tout de même à vérifier. La solidarité ne se présume pas.

Ensuite cela dépend de l'existence d'une clause pénale. C'est le plus fréquent mais n'est pas systématique. En l'absence de clause pénale, le montant de l'indemnité se négocie ou est fixé judiciairement. S'il y a une clause pénale, le montant n'est pas systématiquement de 10 % du prix de vente. 10 % est le maximum au-delà duquel la clause pénale a de fortes chances d'être considérée comme abusive par un tribunal.