Recours contre promesse de vente non tenue cause hypothèque

Par Ecthelion44

Bonjour,

Je me permet de vous exposer les faits:

Une promesse de vente a été signée entre les parties pour un logement d'habitation, la procédure suit son cours normalement, et tout est prêt pour la signature de l'acte définitif de vente à la date convenu lors de la promesse de vente.

La veille de la signature le notaire informe le vendeur que la signature n'est plus possible car il a découvert que les hypothèques sur le bien sont supérieurs au prix de vente.

Il apparait que les vendeurs suite à des difficultés professionnelles se sont vue notifier une hypothèque sur le bien de la part de l'administration fiscale. (la date est inconnue par l'acquéreur possiblement avant la promesse de vente).

La somme des droits sur le bien (hypothèques) étant supérieur au prix de vente, celle ci est impossible.

L'acheteur souhaitant acquérir le bien il laisse au vendeur le temps de négocier avec l'administration pour retirer l'hypothèque du bien (ce qui rendrait la vente possible), repoussant ainsi la signature du contrat.

Quels sont les recours possibles pour l'acheteur potentiel ?
Sachant que le notaire lui a juste indiqué qu'il pouvait se désister s'il le souhaitait (ce qu'il ne souhaite pas).

Si la vente ne se fait pas peut il obtenir des dommages et intérêts pour la non signature de l'acte de vente par le vendeur incapable de fournir la jouissance du bien ? (plus perte de chance éventuelle quand on voit la hausse des taux).

Et si la vente se fait peut il obtenir une compensation pour le délais ? (indemnité par jour de retard ?)

Je trouve la situation compliquée pour l'acheteur qui est soumis à la décision de l'administration fiscale (qui se tient entre le vendeur et celle-ci) sans bien sûr avoir un droit d'information. D'autant plus que ces intérêts peuvent diverger de ceux du vendeur. Et par l'incertitude de la situation.

Si certains ont déjà eut des cas similaires cela m'intéresse.

En vous remerciant

Par Nihilscio

Bonjour,

Si la mauvaise foi du vendeur peut être prouvée, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts ou à l'application d'une clause pénale qui est généralement inscrite dans les avant-contrats.

L'acheteur n'a pas d'autre recours.

Espérer que l'administration fiscale accepte de radier l'hypothèque est peu réaliste sauf paiement des impôts dus par le vendeur.

Cela dit, rien n'interdit d'acheter mais pour l'acheteur se serait accepter le risque que la maison qu'il vient d'acheter puisse être saisie à l'initiative d'un créancier hypothécaire.