# Requête en annulation de vente immobilière

---
Par Visiteur

Suite à un jugement, j'ai vendu un bien à des gens qui me doivent beaucoup plus que le prix de vente. le juge a ordonné la vente et dit que le paiement des autres sommes ferait l'objet d'un règlement séparé.compte-tenu de la grande valeur du bien vendu, je comptais inscrire une hypothèque judiciaire sur ce bien afin de sécuriser ma créance.Je viens d'apprendre que les acheteurs ont revendu mon bien, le jour même de la signature de vente, avant, je dis bien AVANT même cette signature, à un promoteur, qui a de ce fait prêté sur le champ, la totalité du prix de vente à mes acquéreurs. de plus, leur notaire m'informe qu'ils ont vendu directement le bien, sans compromis de vente, que la vente est donc définitive, mais comporte certaines clauses suspensives ! (je suppose qu'il s'agit de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ou permis de lotir.)
Ce faisant, ils ont organisé leur insolvabilité !!
est-ce légal; ma question;
puis-je porter plainte pour organisation d'insolvabilité pour se dérober aux décisions de justice et déposer une requête en annulation de vente, cette vente directe avec clauses suspensives rend caduque mon inscription d'hypothèque judiciaire provisoire.

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article 314-7 du Code civil:

Le fait, par un débiteur, même avant la décision judiciaire constatant sa dette, d'organiser ou d'aggraver son insolvabilité soit en augmentant le passif ou en diminuant l'actif de son patrimoine, soit en diminuant ou en dissimulant tout ou partie de ses revenus, soit en dissimulant certains de ses biens, en vue de se soustraire à l'exécution d'une condamnation de nature patrimoniale prononcée par une juridiction répressive ou, en matière délictuelle, quasi délictuelle ou d'aliments, prononcée par une juridiction civile, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende

Comme vous le voyez, cet article ne concerne que les décisions rendues par des juridictions repressives, ou en matière délictuelle quasi-délictuelle ou d'aliment. Or, votre situation relève de la matière contractuelle et n'est donc pas visée par cet article.

S'agissant de faire annuler la vente, cela ne sera en revanche pas possible. En effet, le tribunal ayant prononcé la vente, votre débiteur était tout à fait en droit de revendre son bien immédiatement quand bien même cela vous faisait perdre une sûreté quant à votre créance.

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Merci pour ces infos, mais comment la vente peut-elle être réalisée si il y a des conditions suspensives, on peut penser qu'un solde à payer ne sera débloqué que si les conditions sont levées, puis-je demander le blocage de ces sommes ? que se passe-t-il si une clause suspensive n'est pas levée, la vente est annulée ?

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

merci pour ces infos, mais comment la vente peut-elle être réalisée si il y a des conditions suspensives, on peut penser qu'un solde à payer ne sera débloqué que si les conditions sont levées, puis-je demander le blocage de ces sommes ?

Dans l'absolu, je veux bien mais sur quel fondement? La décision de justice étant passée, je ne vois aucun moyen pour forcer le vendeur à attendre qu'une hypothèque judiciaire soit inscrite sur votre terrain.

que se passe-t-il si une clause suspensive n'est pas levée, la vente est annulée ?

Tout à fait: Si la condition suspensive n'est pas levée dans les délais prévus au contrat, le contrat est annulé: On fait comme s'il n'avait jamais existé.

Dans votre cas, deux choses sont envisageables:

-Si la vente est réelle, alors vous pratiquez une saisie attribution entre les mains de l'acquéreur: C'est à dire que vous récupérer directement votre créance chez l'acheteur avant même que cet argent ne transite par le vendeur.

-Si la vente est fictive, alors vous pouvez exercer une action paulienne par laquelle la justice peut considérer que la vente n'a été faite que dans le but de vous frauder. Dans ce cas, la vente ne vous ait pas opposable et vous pourrez inscrire votre créance dessus. Vous devez en discuter avec votre avocat.

Très cordialement.

Très cordialement.