



Vente forcée par voie judiciaire, renseignements

Par Visiteur

Bonsoir,

Suite à l'obtention d'un prêt en 2007 j'ai pu acheter avec mon mari et mon fils un appartement sur Paris. Par la suite, nous avons voulu vendre cet appartement pour acheter une maison. Nous avons donc signé un compromis de vente de notre appartement et un compromis d'achat pour la maison. Cette vente nous permettait de rembourser notre crédit immobilier en cours et d'acheter une maison avec d'une part un apport obtenu grâce à la vente de l'appartement et d'autre part avec un prêt. Malheureusement, à cause de crédits à la consommation assez important que nous avons contractés notre prêt immobilier a été refusé. Nous pensions vraiment pas que ces crédits seraient un frein à l'obtention du prêt. Aujourd'hui, nous avons dû annuler la vente de notre appartement et l'achat de la maison. La vendeuse de la maison a été conciliante en annulant le compromis signé avec elle. Par contre, les acquéreurs de notre appartement n'ont pas voulu négocier et font donc une demande de vente forcée par voie judiciaire car le prix de notre appartement est un peu en dessous du marché. De plus, le fait que nous n'avions malheureusement ajouté aucunes clauses suspensives concernant l'achat de la maison et les modalités d'obtention de notre prêt joue en notre défaveur. Ma question est la suivante: les acquéreurs de notre appartement peuvent-ils devant le juge avoir gain de cause pour la vente forcée à 100% ? Si oui, que peut décider le juge : délais pour quitter les lieux, dommages et intérêts.....? Si non, que peut exiger le juge?

Merci par avance pour votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

Malheureusement, à cause de crédits à la consommation assez important que nous avons contractés notre prêt immobilier a été refusé. Nous pensions vraiment pas que ces crédits seraient un frein à l'obtention du prêt. Aujourd'hui, nous avons dû annuler la vente de notre appartement et l'achat de la maison. La vendeuse de la maison a été conciliante en annulant le compromis signé avec elle. Par contre, les acquéreurs de notre appartement n'ont pas voulu négocier et font donc une demande de vente forcée par voie judiciaire car le prix de notre appartement est un peu en dessous du marché. De plus, le fait que nous n'avions malheureusement ajouté aucunes clauses suspensives concernant l'achat de la maison et les modalités d'obtention de notre prêt joue en notre défaveur. Ma question est la suivante: les acquéreurs de notre appartement peuvent-ils devant le juge avoir gain de cause pour la vente forcée à 100% ? Si oui, que peut décider le juge : délais pour quitter les lieux, dommages et intérêts.....?

Il serait à mon sens judicieux de consentir immédiatement à la vente amiable de votre appartement.

En effet ici, le juge ne peut quasiment que forcer la vente du bien dans la mesure où un compromis de vente a été signé et que ce compromis a véritablement scellé la vente du bien dès le jour où vous l'avez signé (compte tenu aussi de l'absence de condition suspensive).

Il s'en suit que le juge n'a pas de fondement juridique pour refuser d'accorder la vente forcée. En procédant à la vente, il va donc vous déclarer sans droit ni titre, au même titre qu'un locataire qui ne payerait pas son loyer.

L'acquéreur devra alors entrer en procédure d'expropriation qui peut durer longtemps mais qui entrainera de lourds frais pour vous puisque vous devrez verser une indemnité d'occupation (équivalent à un loyer) pour le temps passé dans l'appartement postérieurement à la vente, plus le remboursement probable des frais de procédure sur le fondement des articles 695 et 700 du Code de procédure civile.

Très cordialement.