Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente immobiliere bloquee après compromis de vente

Par Visiteur

Avec mon épouse, j'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'un appartement il y a quelques années. Au dernier moment, la vente n'a pas pu se faire car le propriétaire devait une forte somme au fisc et ce dernier a bloqué la vente. Toutefois, le notaire nous a quand même donné l'autorisation de nous installer en nous remettant les clés en pensant que c'était une histoire de quelques jours.

Aujourd'hui, plusieurs années après, nous ne sommes toujours pas propriétaires. Si au début c'était bien de pouvoir y vivre sans payer de loyer, à la longue c'est pénalisant car nous n'avons aucun droit légal sur l'appartement. Par ailleurs, si les choses s'étaient déroulées normalement, nous aurions déjà payé une bonne partie de l'hypothèque à ce jour.

Est-ce qu'il existe un moyen pour débloquer la situation?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Avec mon épouse, j'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'un appartement il y a quelques années. Au dernier moment, la vente n'a pas pu se faire car le propriétaire devait une forte somme au fisc et ce dernier a bloqué la vente. Toutefois, le notaire nous a quand même donné l'autorisation de nous installer en nous remettant les clés en pensant que c'était une histoire de quelques jours.

Aujourd'hui, plusieurs années après, nous ne sommes toujours pas propriétaires. Si au début c'était bien de pouvoir y vivre sans payer de loyer, à la longue c'est pénalisant car nous n'avons aucun droit légal sur l'appartement. Par ailleurs, si les choses s'étaient déroulées normalement, nous aurions déjà payé une bonne partie de l'hypothèque à ce jour.

Est-ce qu'il existe un moyen pour débloquer la situation?

Suite au compromis de vente, le notaire a t'il bien constaté la bonne réalisation des conditions suspensives prévues dans le contrat?

Si oui, pourquoi ce dernier ne veut-il pas effectuer le transfert de propriété et effectuer les modifications cadastrales même en l'absence du propriétaire puisqu'il faut savoir que la signature du contrat de vente définitif n'a rien d'obligatoire..

Bref, qu'est-ce qui bloque votre notaire?

Très cordialement.

Par Visiteur

Je ne comprends pas très bien votre réponse. La vente de cet appartement a été bloquée par le fisc (la recette principale des impôts de Vincennes). Malgré plusieurs relances du confrère de mon notaire qui gérait la vente pour le compte du vendeur, il n'y a pas eu de réponse. Je souhaiterais savoir ce que je pourrais faire pour éventuellement débloquer la situation car je souhaite acquérir cet appartement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La vente de cet appartement a été bloquée par le fisc (la recette principale des impôts de Vincennes).

Ok, je n'avais pas compris ce point là.

Tout ce qu'il conviendrait de savoir, c'est si le trésor public a conservé son privilège sur le bien, en bloquant la vente. Ceci est d'ailleurs surprenant: Le trésor public avait tout intérêt à laisser se faire la vente et à saisir le prix de vente au titre du privilège du trésor public.

Seul un avocat pourra vous débrouiller de cette situation dans la mesure où il faut chercher d'une part à connaitre la position du trésor public, et d'autre part chercher à faire réaliser la vente de nouveau avec le vendeur.

A défaut d'accord amiable, il faudra alors intenter une action judiciaire pour faire forcer la réalisation de la vente ce qui peut poser problème si le trésor public continuer de bloquer la vente et n'a toujours pas été désintéressée..

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci de votre 2eme réponse qui est nettement plus claire. Est-ce que le fait que j'habite cet appartement depuis quelques années, que j'ai toujours payé les impôts locaux et que le blocage n'était pas de mon fait me donne un avantage concernant l'acquisition de l'appartement vis-à-vis du fisc? Tout en sachant que le compromis de vente est depuis longtemps caduc?

Par ailleurs, il n'est pas clair si l'appartement appartient maintenant a l'état ou toujours a l'héritière du propriétaire décédé. Comment peut-on obtenir cette information?

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Est-ce que le fait que j'habite cet appartement depuis quelques années, que j'ai toujours payé les impôts locaux et que le blocage n'était pas de mon fait me donne un avantage concernant l'acquisition de l'appartement vis-à-vis du fisc?

Non, pas vraiment: Si le FISC bloque toujours la vente, alors que vous habitiez ou non depuis longtemps ce bien ne les intéressera guère. S'il bloque plus la vente, alors la vente se fera sans que l'on ait lieu de tenir compte du fait que ayez habité l'immeuble ou non.

Par ailleurs, il n'est pas clair si l'appartement appartient maintenant a l'état ou toujours a l'héritière du propriétaire décédé. Comment peut-on obtenir cette information?

Vous pouvez consulter le Cadastre! De cette façon, vous connaitrez l'identité du propriétaire..

Très cordialement.