

Acquérir un logement hypothéqué en dessous de son prix de vente

Par **karlleroy**, le **01/08/2020** à **13:22**

Bonjour 😊,

Je suis actuellement en situation de divorce à l'amiable sous le régime de la communauté, j'ai fais remonter les effets du divorce à la date du 1/07/2020.

Je vais signer un compromis la semaine prochaine pour une maison négocié à 38.000 € FAI, la directrice d'agence m'explique que le vendeur va faire une demande de crédit à hauteur de 35.000 € afin de rembourser l'écart restant (total 70.000 €, il aurait déjà eu l'accord pour la somme de 35.000 €).

Je me suis donc renseigné et, si je comprend bien, le risque réside dans l'obtention du prêt par le vendeur après signature du compromis qui pourrait faire capoter la vente (si l'hypothèque n'est pas levée).

Je vais devoir financer mon acquisition par des apports personnels, y'a t'il un risque que l'on me demande de payer les "dettes" du vendeur ? ou tout autres risques ?

En vous remerciant par avance de votre retour.

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **01/08/2020** à **13:52**

Bonjour

A part le risque que cette acquisition entre dans votre communauté, il n'y a pas d'autre conséquence immédiate.

Un acquéreur ne peut être engagé contre sa volonté vis à vis des dettes du vendeur, mais reprenez que l'administration fiscale peut exiger le paiement de droits de mutation supplémentaires lorsqu'elle conteste le prix de vente d'un bien ou considérer qu'il y a donation déguisée.

D'autre part, le vendeur peut en cas de sous-estimation importante du prix de vente, revenir sur celle-ci en demandant sa nullité, en justice.

Par **karlley**, le **01/08/2020** à **20:45**

Merci pour votre avis qui éclaire ma situation.
Bonne soirée.
Cordialement.

Par **Yukiko**, le **02/08/2020** à **13:20**

[quote]

Je vais devoir financer mon acquisition par des apports personnels, y'a t'il un risque que l'on me demande de payer les "dettes" du vendeur ?

[/quote]

En théorie, oui.

En fait, de deux choses l'une : soit le vendeur fait en sorte que les privilèges et hypothèques puissent être purgées malgré un prix de vente inférieur au montant des sûretés, soit la vente ne se fait pas, à moins que vous n'acceptiez expressément de conserver ces sûretés, au risque que l'immeuble soit saisi par un créancier..

Par **karlley**, le **02/08/2020** à **20:50**

Bonjour Yukiko :)

Cette précision ne me rassure pas vraiment, si je comprends bien, je dois faire attention lors du compromis que je ne prends pas acquisition du bien et de ces dettes et faire attention lors de la signature de l'acte de vente que l'hypothèque est bien levée ?

Je vous remercie pour l'attention et le temps passé sur cette plateforme, cela m'aide beaucoup !

Bonne soirée.

Cordialement ,

Karl

Par **Visiteur**, le **02/08/2020** à **21:46**

Bonsoir

Non, n'ayez aucune crainte, mais exigez du notaire qu'il fasse son travail comme vous le souhaitez, notamment concernant la mainlevée.

[LIRE ICI](#)

Par **Yukiko**, le **02/08/2020** à **23:40**

Le risque est faible mais il n'est pas totalement nul si le notaire commet une faute et cela peut arriver.

Article 2477 du code civil :

La simple publication au service chargé de la publicité foncière des titres translatifs de propriété ne purge pas les hypothèques et privilèges établis sur l'immeuble.

Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont la chose vendue était grevée.

Il y a une précaution toute simple à prendre, c'est d'exiger que soit inscrite dans le compromis la condition suspensive de purge des sûretés inscrites. Cela préviendra le risque d'avoir à payer les dettes du vendeur, mais cela ne préviendra pas le risque de perdre du temps en s'engageant dans une opération qui ne pourra peut-être pas aboutir.

La purge fait l'objet des articles 2475 et suivants du code civil.