



Refus signature compromis de vente

Par **pab7070**, le **09/04/2025 à 00:02**

Bonjour, voilà cela fait 9 ans que cela dure, j ai acheté une maison avec mon ex concubine, nous n étions pas marié et elle a commis plusieurs retards de paiement à la banque crédeur 3 exactement dont 2 ont été réglé et malheureusement un troisième retard qui nous a conduit en banque de france, après plusieurs jugements en 2019 on m attribue la maison mais à ce jour mon ex a toujours tout fait pour m empêcher d avoir cette maison donc a ce jour là banque a entamé une procédure qui nous conduira à une vente forcée donc aux enchères, étant coincé pour trouver un financement cause fichage j ai un ami qui sait proposer de racheter la maison mais mon ex concubine ne veut pas signer le compromis de vente, que puis-je faire car le 14 mai la maison sera mis aux enchères voilà merci

Par **Lingénu**, le **09/04/2025 à 08:54**

Bonjour,

Le juge a autorisé la vente amiable mais cela suppose l'accord des indivisaires. Votre ex refusant de signer l'acte de vente, la maison sera vendue aux enchères. Il n'y a pas d'autre solution.

Par **LuSSy**, le **13/04/2025 à 08:27**

Bonjour,

A l'occasion de recherches sur une autre situation, trouvé:

[La vente sur licitation - AAPPE](#)

on y parle de

Droit de substitution : un indivisaire peut remplacer l'adjudicataire dans un délai d'un mois après la vente.

Clause d'attribution : elle permet à un indivisaire d'obtenir la propriété du bien lors du partage, au prix fixé lors de l'adjudication, sous réserve de l'accord des colicitants.

Ces mécanismes doivent être anticipés et intégrés dans la stratégie dès le début de la procédure.

Par **Lingénu**, le **13/04/2025 à 10:58**

Il n'y a ni droit de substitution ni clause d'attribution. Il ne s'agit pas d'une vente sur licitation mais d'une saisie immobilière.

Comment un indivisaire **insolvable** pourrait-il se substituer à l'adjudicataire ?

Par **LuSSy**, le **13/04/2025 à 11:15**

D'accord

J'avais bien saisi que c'était une saisie immobilière mais je croyais que cette saisie immobilière avait entraîné la tenue d'une vente aux enchères (licitation) du bien le 14 mai.

Du fait du délai d'un mois après la vente aux enchères pour faire jouer la clause de substitution, je croyais que c'était jouable dans votre cas mais je ne suis pas du tout de la partie ...

Bon dimanche

Édit de 11:30:

Et votre ami, acheteur dans la vente amiable, ne peut-il pas participer à la vente aux enchères ?

La saisie immobilière n'est elle pas que sur la valeur de la dette et non sur l'entière valeur du bien ?

je dis ça mais moi aussi je suis lingénu !

Par **Lingénu**, le **13/04/2025 à 13:20**

Une saisie immobilière se fait selon une procédure définie dans le code des procédures civiles d'exécution. Le juge peut accepter une vente de gré à gré. A défaut, l'immeuble saisi est vendu aux enchères publique sans une « clause de substitution » qui n'aurait aucun sens.

Une fois l'immeuble vendu, le prix est distribué aux créanciers et l'éventuel surplus revient au vendeur.

Par **LuSSy**, le **14/04/2025 à 13:39**

Bonjour Lingenu,

Merci pour ces précisions.

Je me basais sur le fait que le bien semble en indivision et que peut-être Pab7070 n'était pas responsable des dettes de son ex **concubine** : "*elle a commis plusieurs retards de paiement à la banque*" dit pab7070

(En relisant le message de Pab7070, en effet, ils ont emprunté à deux - mais dans le cas de co emprunteurs en concubinage, "normalement" il n'y a pas solidarité dans la dette ...)

[Peut on saisir un bien en indivision ?](#)

[quote]

Les positions du débiteur et du créancier

La nature de la procédure dépend des droits que détient le débiteur. Deux hypothèses peuvent être envisagées :[/quote]

Le débiteur détient la totalité de l'immeuble. Le créancier pourra alors engager une procédure de saisie immobilière classique. Cette procédure est à classer dans la catégorie des procédures civiles d'exécution. Cela signifie qu'elle constitue une mesure de recouvrement forcé, qui est contraignante pour le débiteur.

Le débiteur ne détient qu'une quote-part indivise. Le créancier pourra provoquer la vente aux enchères de l'immeuble au lieu et place du débiteur. Celui-ci doit faire le nécessaire pour payer ses dettes, et ses créanciers pourront le forcer à le faire.

La procédure ne s'analysera pas comme une mesure d'exécution forcée. En effet, le créancier mettra en œuvre au nom du débiteur, le droit que celui-ci a de sortir de l'indivision. La procédure sera donc soumise au régime de la vente volontaire.

Pab7070 ne dit pas si il y eu saisie immobilière

Par **Lingénu**, le **14/04/2025 à 14:19**

[quote]

Pab7070 ne dit pas si il y eu saisie immobilière[/quote]

Si, il le dit : *le 14 mai la maison sera mis aux enchères.*

Le débiteur est l'indivision dans sa globalité, les deux indivisaires étant très probablement solidaires. Le débiteur détient alors la totalité de l'immeuble ce qui permet la saisie immobilière classique.

[quote]

... mais dans le cas de co emprunteurs en concubinage, "normalement" il n'y a pas solidarité dans la dette[/quote]

Quand un organisme financier prête à des concubins pour l'achat d'un immeuble, il inscrit systématiquement dans le contrat de prêt une clause de solidarité. Sans compter l'hypothèque spéciale du prêteur de deniers. Si un prêt immobilier n'est pas remboursé, cela finit toujours par une saisie immobilière.

Par **LuSSy**, le **14/04/2025** à **14:35**

[quote]

Si, il le dit : *le 14 mai la maison sera mis aux enchères.*

[/quote]

Une licitation partage finit aussi aux enchères.

et pour la clause de solidarité entre concubins du prêt en question, cela reste à vérifier

(pab7070 semblait dire qu'il avait obtenu l'attribution à un moment donné de cette longue procédure aussi ...)

Par **Lingénu**, le **14/04/2025** à **14:43**

[quote]

Une licitation partage finit aussi aux enchères.[/quote]

La vente ne se fera pas à la demande d'un des deux indivisaires mais à la demande du créancier commun. Ce n'est donc pas une vente sur licitation mais une vente sur saisie immobilière.

[quote]

et pour la clause de solidarité entre concubins du prêt en question, cela reste à vérifier[/quote]

Si vous étiez banquier, vous n'inscrivez pas systématiquement une clause de solidarité ? Ne rêvons pas.

[quote]

(pab7070 semblait dire qu'il avait obtenu l'attribution à un moment donné de cette longue procédure aussi ...)

[/quote]

L'attribution du droit à l'occupation du logement après la rupture, pas l'attribution de l'entière propriété qui est restée indivise.

Par LuSSy, le 14/04/2025 à 15:55

[quote]

La vente ne se fera pas à la demande d'un des deux indivisaires mais à la demande du créancier commun. Ce n'est donc pas une vente sur licitation mais une vente sur saisie immobilière.[/quote]

cas où **Le débiteur ne détient qu'une quote-part indivise.**

Lorsque le débiteur ne libère pas sa quote-part pour payer le créancier, il lui occasionne un préjudice. C'est pourquoi le créancier a la possibilité, au visa de [l'article 815-17 du code civil](#), de provoquer la licitation et le partage.

Comme le créancier agit dans ce contexte en lieu et place de l'indivisaire, la vente reste volontaire. La procédure suivra alors le schéma suivant :

Obtention du titre exécutoire : le créancier devra d'abord assigner le débiteur à comparaître devant le tribunal judiciaire. La décision qu'il obtiendra au terme de cette procédure condamnera le débiteur à payer les sommes dues.

Introduction de l'action oblique : le créancier devra ensuite mettre en œuvre l'action oblique. Il assignera les indivisaires pour provoquer la licitation et le partage. Cette fois, la décision obtenue ordonnera la vente aux enchères et définira les modalités de la vente.

Saisine du juge des criées : le juge des criées sera ensuite saisi de l'affaire au moment du dépôt du cahier des charges. Ce document deviendra, par la suite, le titre de vente. C'est pourquoi il partage de nombreuses caractéristiques avec un acte de vente notarié.

Adjudication à l'audience des criées : la vente est publique et a lieu à l'audience des criées. Concrètement les différents types d'adjudications ont lieu à la même audience. On rappelle, à cet égard, qu'une adjudication peut faire suite à une saisie immobilière, à une licitation-partage ou à une liquidation judiciaire.

[quote]

L'attribution du droit à l'occupation du logement après la rupture, pas l'attribution de l'entière propriété qui est restée indivise.[/quote]

"après plusieurs jugements en 2019 on m **attribue la maison**" dixit Pab7070 ce qui pourrait vouloir dire qu'il a eu l'attribution préférentielle du bien si partage par rachat de la part indivis de sa co indivisaire..

aussi il y a eu un compromis de vente établi à un moment donné de la procédure

Seul Pab7070 pourrait clarifier ces éléments de détails afin de savoir dans quel cadre se situe la vente aux enchères du 14 mai et sa marge de manoeuvre à lui...

Par Lingénu, le 14/04/2025 à 18:03

[quote]

Le débiteur ne détient qu'une quote-part indivise.

[/quote]

Ce n'est pas le cas et j'ai expliqué pourquoi. Mais si vous persistez à prétendre que la terre est plate, je ne peux vous en empêcher. J'abandonne.

[quote]

aussi il y a eu un compromis de vente établi à un moment donné de la procédure

[/quote]

Compromis qui a été préparé parce que le juge de l'exécution avait autorisé la vente de gré à gré et que l'ex-compagne a refusé de signer.

[quote]

ce qui pourrait vouloir dire qu'il a eu l'attribution préférentielle du bien si partage par rachat de la part indivis de sa co indivisaire..

[/quote]

Non et, de toute manière, l'attribution préférentielle ne présente un intérêt que pour l'indivisaire qui a les moyens d'acheter la part d'un autre, ce qui n'est pas le cas.

J'arrête ici.

Par **LuSSy**, le **14/04/2025** à **19:54**

Il ne faut pas vous énerver !

Et même si il y a eu saisie immobilière,

la procédure présente des particularités car sur un bien indivis:

[BOFiP-REC-FORCE-40-10](#)

340 Le principe selon lequel tous les immeubles peuvent être saisis, comporte certaines limitations, qui se traduisent, le cas échéant, par des modalités particulières. Le cas particulier des immeubles en indivision fait l'objet d'une partie distincte.

Saisie immobilière pratiquée sur un immeuble indivis

380

Dans l'hypothèse où la saisie est envisagée sur des immeubles indivis, son exercice s'effectue dans des conditions différentes selon que les impôts sont dus par une indivision ou

l'un des indivisaires

[précisions sur le cas de débiteurs indivis ici](#)

[précisions sur les droits des créanciers sur un bien en indivision ici](#)

Je voulais simplement dire que , tant que nous n'avons pas de détails plus précis de la situation de Pab7070, on ne peut être sur de rien...

mais je vous l'accorde, la terre n'est pas plate !