

# L'acheteur a ses fonds en séquestre

Par armel35, le 24/08/2025 à 17:41

Bonjour,

Notre situation est très difficile, voici les données :

nous avons signé le compromis de vente de notre maison d'habitation principale le 28 décembre 2024 pour une signature prévue le 23 Avril 2025

en parallèle nous avons un prêt relais pour l'achat de notre nouvelle maison, ce prêt relais a débuté en février 2024 et va donc bientôt devenir un gros soucis.

Il s'avère que l'acheteur a vendu sa maison (condition suspensive) pour acheter la notre mais a ses fonds en séquestre chez le notaire de son divorce. Il est en conflit avec son ex épouse qui n'est pas d'accord avec le montant d'une prestation compensatoire (elle a habité dans leur maison pendant plusieurs années).

Il s'avère aussi que cet acheteur a monté un dossier de surendettement qu'il va essayer de lever le 30 septembre en présentant le fruit de la vente de sa maison.

J'ai déjà envoyé une mise en demeure mais ceci n'a aucun effet. L'agence Stephane Plaza ne fait rien, le notaire ne fait rien, ils doivent penser que ça se résoudra tout seul.

Voici l'article du compromis de vente, je n'y comprends rien du tout :

Réitération par acte authentique

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES

définitivement.

Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 23 avril 2025 par Me XXXXXX , Notaire à YYYYYYY ,

que les PARTIES choisissent à cet effet d'un commun accord.

Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clercs ou employés de l'étude notariale pour effectuer les formalités préalables à la

rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de

préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des

PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à

s'exécuter en lui adressant une

lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie

non défaillante aura le choix entre :

invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La

partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de vingt-quatre mille

quatre cents euros (24400 €),

ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de

justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.

Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant

correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'AGENCE ».

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a étéversé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.

Enfin, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles

s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle

aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée par la partie aux présentes ayant la charge du

paiement des honoraires, à défaut de meilleur accord.

#### Ma simple question:

=> pourquoi le notaire n'applique pas la procédure écrite noir sur blanc de ce texte ?

Je m'en fiche un peu de troucher les 10% de pénalité, je veux juste sortir de ce compromis et vendre ma maison !

En vous remerciant si vous avez un début de piste pour sortir de cette ornière.

#### Par Yapasdequoi, le 24/08/2025 à 17:44

Bonjour,

Le notaire ne fera rien d'autre que convoquer les parties à la signature.

C'est à vous d'adresser une mise en demeure à l'acquéreur.

C'est un juge qui peut faire appliquer la clause pénale, et donc adressez vous à un avocat pour saisir le tribunal.

### Par armel35, le 24/08/2025 à 17:59

Je vous remercie pour cette réponse rapide.

Le problème de passer par la justice est que ça peut prendre de quelques mois à 1 an ou 2.

Qu'est-ce que je risque à vendre la maison ces prochains mois comme je suis de bonne foi et que l'acheteur a tous les torts ? (est-ce qu'un notaire peut accepter de s'occuper de cette vente ?)

# Par Lingénu, le 24/08/2025 à 18:26

Bonjour,

La mise en demeure a déjà été lancée. Vous pouvez invoquer la résolution du compromis. Ce n'est pas au notaire de le faire ni à l'agence, mais à vous. Cela fait, vous pourrez remettre votre maison en vente sans avoir à obtenir une décision de justice..

Mais pour l'application de la clause pénale (l'indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente), il vous faudra très probablement introduire une demande en justice.

#### Par armel35, le 24/08/2025 à 18:39

Merci!

Désolé d'être lourd mais est-ce que vous pouvez me guider pour finaliser cette résolution du compromis ? il faut envoyer une nouvelle lettre à l'acquéreur et au notaire pour indiquer que le compromis est caduc en remontrant l'article du compromis de vente ?

Pour l'indemnité forfaitaire c'est tellement accessoire, je m'en occuperai plus tard avec un avocat quand notre situation sera moins tendue.

## Par Lingénu, le 24/08/2025 à 19:00

#### [quote]

il faut envoyer une nouvelle lettre à l'acquéreur et au notaire pour indiquer que le compromis est caduc en remontrant l'article du compromis de vente ?

[/quote]

Par armel35, le 24/08/2025 à 19:23 Le notaire de la vente m'a demandé la semaine dernière de passer par un huissier pour que ce soit une "véritable mise en demeure". Je sais que ça n'aura aucun effet sur l'aquéreur car il ne paie déjà pas ses impôts sur le revenu. Un huissier c'est encore des semaines ou plutôt des mois de procédures. Je suis perdu ... dernier mail du notaire : [quote] Bonjour Monsieur, Je m'empresse de répondre à votre message faisant suite à mon précédent mail contenant mes conseils. J'attire à nouveau votre attention sur le fait qu'à défaut de recours à un huissier, seule procédure permettant de réaliser une véritable mise en demeure et de constater ensuite la caducité de l'avant-contrat signé avec les xxxxx, vous ne pouvez vendre à un nouvel acquéreur sans potentiellement vous mettre en danger et encourir l'annulation du nouveau compromis de vente signé dans ces conditions. Il serait certes très surprenant que vos acquéreurs engagent une telle procédure, compte tenu de leur retard et de leur situation. Mais je préfère que vous maîtrisiez les risques au moins théoriques d'une telle attitude. Bien cordialement, [/quote] Par Pierrepauljean, le 24/08/2025 à 21:18 bonjour

Oui, c'est cela. Ce n'est pas compliqué.

le problème c'est vous n'avez pas choisi votre notaire dans ce dossier

il est autant celui du vendeur que celui de l'acquéreur

vous pouvez aussi essayer d'adresser une réclamation par courrier RAR à la chambre départementale des notaires

## Par Lingénu, le 24/08/2025 à 21:22

De la part du notaire c'est du perfectionnisme mais on ne peut pas lui donner tort. Procéder par voie d'huissier est plus sécurisant. Cela ne prendra que quelques jours. Vous pouvez dès à présent remettre la maison en vente.

A l'avenir, il vaudrait mieux refuser les conditions suspensives hasardeuses telles que celle portant sur une vente préalable par l'acheteur. En un tel cas, la solution pour lui est le prêt relais que le vendeur peut raisonnablement accepter comme condition suspensive.

#### Par armel35, le 25/08/2025 à 09:47

Ce notaire est aussi celui fourni par l'agent immobilier.

Je me demande s'il y a un fautif dans cette histoire.

Les fonds de l'acquéreur suite à la vente de sa maison sont en séquestre chez le notaire du divorce depuis le 28 Mars 2025 (j'ai une copie du compte en séquestre). La vente définitive devait avoir lieu le 23 Avril.

L'agent immobilier m'avait fait repousser une première fois en Mai puis en juin a voulu faire repousser une deuxième fois en octobre.

Le notaire ne doit pas vérifier la disponiblité des fonds, au moins quand la vente semble compromise ?

Il m'a fait perdre 6 mois au minimum ! (10 000€ au total avec le prêt relais + tous les coûts d'une maison)