



Contestation restitution séquestre

Par **Emmy**, le **03/10/2020** à **02:07**

Bonjour à tous,

Dans le cadre de la vente de mon bien immobilier, je conteste la restitution du séquestre versé par l'acquéreur avec qui j'ai signé un compromis de vente.

En effet, la condition suspensive n'a pas été réalisée, puisqu'il n'a effectué aucune démarche de demande de prêt dans le délai imparti et a finalement fourni des attestations de refus de prêt pour des demandes effectuées postérieurement à l'expiration du délai et dont les caractéristiques ne sont pas celles mentionnées au compromis (montant, durée).

Ma première question est de comprendre comment se déroule cette procédure, quelles sont les étapes et auprès de qui ?

Ma deuxième question est de savoir si je peux remettre immédiatement en vente mon bien immobilier ou si celui-ci est bloqué dans l'attente de la résolution de ce litige ?

Je vous remercie infiniment par avance pour votre aide.

Par **Zénas Nomikos**, le **03/10/2020** à **10:39**

Bonjour,

il s'agit d'un acompte sur le prix de vente, il n'est donc pas restituable sauf indication contraire dans le compromis.

Vous pouvez d'ores et déjà remettre votre bien en vente.

Au pire vous risquez une plainte au pénal pour abus de confiance (314-1 du code pénal) mais elle n'aboutira pas car le notaire vous a versé la somme.

Vous risquez aussi une action au civil, mais cela se résoudra éventuellement en dommages et intérêts et votre vente ne sera pas remise en cause.

Pour information : 314-1 du code pénal :

[quote]

L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage déterminé.

L'abus de confiance est puni de trois ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende.

[/quote]

Si vous avez des doutes sur un éventuel contentieux, allez consulter gratuitement un avocat, il y a des consultations gratuites un peu partout dans chaque département. Vous pouvez aussi avoir des consultations de juristes, d'anciens magistrats ou anciens avocats dans des associations de consommateurs.

Si vous avez une assurance protection juridique posez-leur vos questions.

Par **Emmy**, le **03/10/2020 à 14:28**

Bonjour,

Je vous remercie infiniment tous les 2 pour vos réponses rapides et détaillées.

Pour vous donner un peu plus de détails, l'acquéreur devait communiquer son offre ou refus de prêt avant le 31/08/2020.

Or il vient d'adresser afin de justifier de la réalisation de la clause suspensive à mon notaire des attestations de refus de prêt pour des demandes déposées uniquement entre le 15 et le 18/09/2020.

A priori, il ne peut justifier d'aucune démarche effectuée avant le 31/08/2020, donc vous me confirmez que ça peut éventuellement être considérée comme une faute de sa part ?

Je précise également au cas où ça aurait une influence, qu'il s'agit d'un achat sous forme de SCI (familiale) et que la personne concernée est conseiller en investissement, donc je suppose pas novice sur le sujet.

Concernant le compromis, il ne comporte pas de clause pénale et l'acquéreur a donc versé en séquestre l'équivalent de 5% de la valeur du bien, soit 13 750€.

Comme vous l'avez indiqué @Yukiko, je comptais dans un premier temps solliciter un arrangement à l'amiable avec cet acquéreur par le biais de mon agence immobilière, car il est indiqué dans le compromis qu'il serait également redevable de leur commission.

En tous cas, si j'ai bien compris, quoiqu'il en soit, je peux d'ores et déjà remettre mon bien en vente ? (Chose très importante pour moi car j'ai dû contracter un prêt relais dans l'urgence

pour l'acquisition d'un nouveau bien)

En vous remerciant encore pour votre aide précieuse dans cette situation si anxiogène.

Bon weekend à vous,

Par **Zénas Nomikos**, le **03/10/2020** à **15:02**

Bonjour,

[quote]

avec cet acquéreur par le biais de mon agence immobilière, car il est indiqué dans le compromis qu'il serait également redevable de leur commission.

[/quote]

à ma connaissance, l'agent immobilier ne peut être payé pour sa commission que si la vente est conclue.

Bravo à Yukiko pour l'article L313-41 du code de la consommation que je reproduis ci-après :

[quote]

Lorsque l'acte mentionné à l'article [L. 313-40](#) indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

[/quote]