



Libération de séquestre : est-ce le délai ou l'exécution des conditions.

Par **Brinanoel**, le **25/05/2024** à **14:17**

Bonjour,

J'ai vendu ma maison le 21 avril 2023. Une condition de séquestre a été ajoutée à l'acte authentique :

"NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de :

Madame S. B, clerc de notaire en l'étude du notaire soussigné, Intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de DIX MILLE EUROS

(10 000,00 EUR) représentant partie du prix à l'effet de faire réparer par une entreprise qualifiée, au choix de l'ACQUEREUR, l'infiltration d'eau provenant de la toiture ou velux dans une chambre au deuxième étage.

La nature des travaux, ainsi que les PARTIES le déclarent, n'implique pas que les présentes entrent dans le cadre de la réglementation sur la vente d'un immeuble à rénover telle que définie par la loi du 13 juillet 2006.

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que divers travaux doivent être effectués, savoir :

Réparation d'une infiltration au niveau de la toiture.

L'ACQUEREUR s'engage à fournir au notaire soussigné, un devis au plus tard le 31 mai 2023 et à faire réaliser les travaux au plus tard sous un délai d'un an à compter des présentes, sur justificatif de la facture de l'entreprise. Passé ce délai, le VENDEUR récupérera le montant du séquestre sans l'accord de l'ACQUEREUR.

A charge pour le notaire soussigné de régler ladite facture et de remettre le solde restant dû au VENDEUR.

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds :

- au VENDEUR, directement et hors la présence de l'ACQUEREUR sur la présentation de la facture,
- à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le VENDEUR affecte spécialement, à titre de gage et nantissement, au profit de l'ACQUEREUR qui l'accepte, la somme séquestrée, et ce, jusqu'à l'exécution de l'engagement.

Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération de l'ACQUEREUR, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas d'exécution partielle des travaux"

Le délai mentionné dans l'acte était donc au 21 avril 2024, un an après signature. Nous sommes le 26 mai 2024 et j'ai demandé la libération du séquestre sur cette base.

Or, les acheteurs n'ont pas procédé aux travaux.

Le notaire me répond donc qu'il n'y aura pas libération du séquestre tant que les travaux n'auront pas été fait.

Je me demande donc ce qui prime: l'exécution des travaux ou le temps imparti.

Merci pour votre éclairage.

Par **Lingénu**, le **25/05/2024** à **17:51**

Bonjour,

D'un côté on lit : « Passé ce délai, le VENDEUR récupérera le montant du séquestre sans l'accord de l'ACQUEREUR. »

D'un autre : « Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le VENDEUR affecte spécialement, à titre de gage et nantissement, au profit de l'ACQUEREUR qui l'accepte, la somme séquestrée, et ce, jusqu'à l'exécution de l'engagement. »

Quel engagement le vendeur a-t-il pris ? De quelle libération de l'acheteur est-il question ?
Quelle quittance ? Quelle indemnité ?

Pour moi, qui suis peut-être en peu bête, c'est de la bouillie.

Ce que je crois néanmoins comprendre :

L'acquéreur a exigé que vous preniez en charge des travaux de réparation de fuites en toiture.

Vous avez accepté mais à la condition que ces travaux soient faits dans un délai d'un an.

Vous avez apporté une somme de 10 000 € placée sous séquestre par les soins du clerc de notaire destinée à financer les travaux.

Le clerc paiera la facture et vous restituera l'excédent.

Si les travaux ne sont pas faits dans le délai d'un an, vous récupérez le séquestre.

Le délai d'un an étant passé, vous êtes donc en droit de récupérer les 10 000 €.

Je vois ainsi la suite :

- mise en demeure d'apporter la facture ou, à défaut, de restituer les 10 000 €,

- sans réponse satisfaisante, assignation de l'acquéreur et du clerc en vue de récupérer les 10

000 €.