



Vente de la succession familiale inextricable.

Par Visiteur

Bonjour

Vente de la succession de notre mère, bloquée au départ par ma demi soeur malgré nos signatures à une acheteuse, en 2005.

Après x procédures malgré mes 2/3, j'obtiens confirmation de la vente "parfaite", en Appel "Arrêt au fond" à Aix, 2007.

Mais l'acheteuse en titre ne veut plus payer car ma demi soeur avait initié seule une demande de désenclavement acceptée par la Mairie !

Ma demi soeur, héritière de 1/3, semble agir pour le compte d'un promoteur, propriétaire d'un terrain mitoyen et enclavé...

Mon cabinet d'avocats a jeté l'éponge, malgré mes frais déjà engagés.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Après x procédures malgré mes 2/3, j'obtiens confirmation de la vente "parfaite", en Appel "Arrêt au fond" à Aix, 2007.

Vous avez donc un arrêt d'appel confirmant l'existence du contrat de vente et ordonnant l'exécution des obligations par chacune des parties?

Mais l'acheteuse en titre ne veut plus payer car ma demi soeur avait initié seule une demande de désenclavement acceptée par la Mairie !

Je ne comprends pas bien cette histoire de désenclavement. A ma connaissance, on parle de de demande de désenclavement lorsque le propriétaire d'une maison enclavée demande un droit de passage sur un fonds dit "servant", mais cela ne semble pas être le cas. Si vous pouviez m'en dire plus, cela m'aiderait.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ma demi-soeur avait signé le protocole de vente, mais ne s'était pas présentée à la signature chez le notaire en 2005.

Arrêt d'Appel "vente parfaite, Aix 2007, de notre succession.

Plus de notaire dans cette vente.

L'acheteuse n'a pas réglé à ce jour ni le prix de la propriété, ni les droits de mutation, d'où assignation DGI aux vendeurs (nous) de les régler à sa place ...

Ma demi-soeur avait fait sa demande de désenclavement, seule à signer, et obtenue entretemps. L'acheteuse n'en veut pas.

Ce désenclavement obtenu à tort permet d'ailleurs au voisin dont le terrain est utilisé pour une route de NOUS faire un procès en dommages et intérêts qui doit passer en septembre.

Euh: cette route peut desservir aussi le terrain enclavé du promoteur.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si la vente est parfaite, pourquoi ne pas agir contre l'acheteur en vue de demander l'exécution forcée de la vente avec

dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil?

Je ne comprends toujours pas ce que vous entendez pas demande de désenclavement.

Très cordialement.

Par Visiteur

J'ai du poursuivre l'acheteuse pour son non paiement, mais insolvable et sans revenus connus : peu d'euros saisis sur son compte !

Elle disait avoir les 10% chez le notaire lors de la signature de vente qu'il a ajourné du fait de l'absence de ma demi-soeur en 2005.

(j'envisage un détective, l'avocate n'ayant rien trouvé)

La propriété de la succession a toujours été enclavée, cad sans route d'accès en voiture avec 150m de chemin en pente.

Je ne comprends pas comment ma co-indivisaire de demi-soeur a pu obtenir seule? une autorisation de route de désenclavement, de plus sur un tracé très escarpé et compliqué avec emprise chez un voisin.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai du poursuivre l'acheteuse pour son non paiement, mais insolvable et sans revenus connus : peu d'euros saisis sur son compte !

Elle disait avoir les 10% chez le notaire lors de la signature de vente qu'il a ajourné du fait de l'absence de ma demi-soeur en 2005.

(j'envisage un détective, l'avocate n'ayant rien trouvé)

Ben dans ce cas là, je ne vois pas grand chose à faire. Si l'acquéreur ne peut pas payer, on ne peut pas lui saisir plus que ce qu'il a. Sans doute serait-il mieux de procéder alors à la résolution du Contrat quitte à chercher un nouvel acquéreur.

La propriété de la succession a toujours été enclavée, cad sans route d'accès en voiture avec 150m de chemin en pente.

Je ne comprends pas comment ma co-indivisaire de demi-soeur a pu obtenir seule? une autorisation de route de désenclavement, de plus sur un tracé très escarpé et compliqué avec emprise chez un voisin.

Dans la mesure où votre propriété est enclavé, vous disposez d'un droit de passage en vertu de la loi. Il n'y a donc rien d'étonnant que votre s?ur en ai obtenu un. Ce que je ne comprends pas, c'est en quoi cela dérange l'acquéreur?

Très cordialement.

Par Visiteur

L'acheteuse m'avait certifié avoir son argent à l'étranger, mais effectivement si elle ne paie pas : résolution du contrat. Mon avocate devait se charger de cette rupture rapidement.

Sauf si annulation du désenclavement, souhaitée par l'acheteuse.

L'acheteuse avait bien choisi sans route pour éviter la circulation, tout terrain mitoyen enclavé ayant le droit (onéreux) de se raccorder.

Tout à fait d'accord sur le DROIT de passage, mais pas le devoir.

Et je n'ai pas signé de demande dans ce sens.

Pour compliquer les négociations, j'étais hélas définitivement brouillé avec ma demi-soeur avant ces procédures,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Sauf si annulation du désenclavement, souhaitée par l'acheteuse.

L'acheteuse avait bien choisi sans route pour éviter la circulation, tout terrain mitoyen enclavé ayant le droit (onéreux) de se raccorder.

Tout à fait d'accord sur le DROIT de passage, mais pas le devoir.

Et je n'ai pas signé de demande dans ce sens.

Cela ne devrait pas poser problème. Si l'acheteuse ne veut plus de ce droit de passage, elle n'aura qu'à l'abandonner de son propre fait.

En tout état de cause, si de toute façon, elle n'a pas d'argent pour l'acheter, cela ne résout pas votre problème de fonds.

Je suis d'avis que la meilleure chose à faire est d'obtenir la résolution de ce contrat de vente pour inexécution de ses obligations par l'acquéreur sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Très cordialement.

Par Visiteur

Votre réponse clarifie mes soucis et je vous en remercie vraiment.

ou 1/ l'acheteuse en titre annule ce désenclavement et paie

ou 2/ nous faisons annuler la vente et recherchons un autre acheteur

Par Visiteur

Cher monsieur,

Votre réponse clarifie mes soucis et je vous en remercie vraiment.

ou 1/ l'acheteuse en titre annule ce désenclavement et paie

ou 2/ nous faisons annuler la vente et recherchons un autre acheteur

Tout à fait! Vous avez parfaitement compris.

Très cordialement.