



Promesse de vente

Par Gabyl

Lors d'une succession testamentaire, nous avons signé une promesse de vente à un acheteur via une agence...
L'acte de vente n'a pas encore été signé chez le notaire...mais l'acheteur se croit déjà propriétaire et vient vider et organiser les lieux de son propre chef en tentant d'en interdire l'accès à la famille...
Est ce bien normal svp?
Et cela ne pose t'il pas des problèmes d'assurance au cas où ils provoqueraient avant la vente effective des dégâts dans la maison?

PS: La famille est elle encore en droit au stade de la promesse de vente de récupérer svp ses photos de familles et reliquats militaires (papiers) appartenant au défunt?

Merci d'avance

Par Rambotte

Curieuse question, dont nous sommes sûr que vous connaissez la réponse, puisque vous savez être toujours les propriétaires, tant que l'acte de vente n'est pas signé ?

Promesse de vente ou avant-contrat (appelé souvent "compromis de vente") ?

La question relève du forum immobilier (sous forum propriété), elle n'a rien à voir avec la succession ou le testament.

Par janus2

Bonjour,
Mais pourquoi donc l'acheteur a t-il les clés ???

Par Gabyl

Alors, il s'agit d'une succession testamentaire..dans lequel un exécuteur testamentaire a été désigné par le défunt...il fait également partie des héritiers qui sont au nombre de 8...et dont fait partie aussi mon dernier parent vivant...

Ils se sont occupés de tout sans donner de détails depuis plusieurs mois...

Pour ma part j'arrive sur place depuis quelques jours à peine depuis l'étranger...je me rends compte

- 1) de certaines irrégularités
- 2) que mon parent âgée n'est plus en état de se débrouiller et mener ses affaires, je dois donc l'épauler et prendre pour lui les commandes.
- 3) je me rends hier sur le site du bien et je trouve sur place les fameux acheteurs en train d'effectuer des travaux sur le terrain!...

Je me présente et leur demande alors de pouvoir pénétrer dans la maisonnette pour récupérer les photos des aïeux et autres objets personnels, après avoir acquiescé,ils s'y opposent catégoriquement et menacent , je suis assez estomaquée du fait,mais ils se comportent de façon si conquise que des questions se posent...

En fin de journée j'apprends que l'agence a appelé l'exécuteur en catastrophe et lui semble encore plus catastrophé...mais il est également âgée et je sais qu'il ne connaît pas grand chose en matière de succession...

Lui son objectif est de liquider le plus vite possible et à malheureusement n'importe quel tarif!

Total on se retrouve avec une promesse de vente signée de plus de 15 jours pour un bien qui vaut dix fois le prix négocié, des acheteurs en terrain conquis qui se frottent d'avance les mains!et des héritiers directs largués par leurs âges respectifs...

Et in fine je cherche à comprendre pour remettre les choses à leur place et démêler tout ça...

Merci de votre aide

Par Gabyl

Il n'y a pas de clefs!

Il s'agit d'un très grand terrain (plusieurs hectares) comportant un puit viable et une maisonnette de 100m2 de 200 ans d'âge ayant été habitée par plusieurs générations successives d'une même famille...autant dire une caverne d'Ali baba!
La promesse de vente (appelée autrement) stipule que l'ensemble est vendu en l'état.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a plusieurs problèmes :

- la possession des meubles,
- l'occupation prématurée du bien vendu,
- le prix de vente.

Je suppose que la vente ne porte que sur l'immeuble. Les meubles n'ayant pas été vendus appartiennent encore aux vendeurs qui sont en droit de les récupérer. Il faudrait essayer de rendre les acheteurs à la raison. En cas d'échec, il faudrait agir en référé.

Le transfert de propriété n'ayant pas encore eu lieu, les vendeurs seraient en droit de faire évacuer les lieux mais si les conditions suspensives sont réalisées, l'action n'aurait aucun intérêt.

Si le prix de vente est réellement dérisoire, la vente est annulable pour lésion. Il faudrait l'intervention d'un avocat.

Par Gabyl

Merci de votre réponse...

En fait les acheteurs ainsi que l'agence affirment que la promesse de vente " en l'état" de la maison + terrain leurs donne tous les droits sur le contenu de la maison...

Mais qu'en est-il svp?

Je pensais que les terme "en l'état" signifiaient que l'ensemble était vendu sans réparations préalables...mais que ça n'impliquait en rien l'ensemble du mobilier.

En vous remerciant.

Par yapasdequoi

La vente "en l'état" c'est le jour de l'acte authentique. Jusqu'à la signature, les vendeurs ont le droit de récupérer leurs affaires.

Avez-vous un notaire ? Il doit vous aider !

Par Nihilscio

En fait les acheteurs ainsi que l'agence affirment que la promesse de vente " en l'état" de la maison + terrain leurs donne tous les droits sur le contenu de la maison...

Ils ont tort.

L'acte de vente désigne l'objet de la vente. Ce qui n'est pas expressément mentionné dans l'acte n'a pas été vendu. Parfois la nature de certains meubles peut prêter à discussion et être qualifiés d'immeubles par destination mais ce n'est pas le cas des meubles tels que tables, chaises, lits ou armoires et encore moins les papiers de famille. Ce qui n'a pas été vendu peut être récupéré non seulement avant la signature de l'acte authentique mais même après.

"En l'état" signifie : "dans l'état de vétusté où il se trouve sans garantie des vices éventuels". Ce n'est pas du tout : "et tout ce qui y est contenu".

L'agent immobilier devrait consulter un dictionnaire ainsi qu'un manuel de droit.

Par yapasdequoi

Surtout ce que je trouve choquant c'est que les futurs propriétaires soient déjà installés. S'ils dégradent le bien, ils pourraient presque exiger un dédommagement de la part de vendeurs, ou même se désister en disant qu'il n'est pas conforme à l'état constaté lors de la promesse de vente.

Par Gabyl

Merci à vous!

Je doute cependant qu'ils se désistent de la vente, l'affaire est vraiment trop belle!

Ils récupèrent quand même plusieurs hectares, un puit viable et jamais à sec et une maison de caractère qui nécessite certes des travaux et pensaient-ils l'ensemble du mobilier, outillages et objets paysans de plus d'une centaine d'années pour la bagatelle de 4000?!

Avec pour chef de cette orchestration l'agence qui a conseillé l'exécuteur qui n'avait pour sa part pour objectif que de se décharger du fardeau...

Je suis cependant allée sur le site avec l'accord de l'exécuteur, récupérer un gros outil motorisé avec mon père lors de mon arrivée, dans la foulée j'ai récupéré deux grandes photos encadrées de la période de l'arrière grand oncle...

Mais l'acheteur s'en est plaint à l'Agence et a menacé d'appeler la police pour constat(??)

L'Agence pour sa part a appelé sur les champs l'exécuteur en lui disant qu'en cas de visites imprévisibles (de la famille), il serait tenu responsable de toute dégradation ou incendies involontaires...total il est allé clouer la porte et m'en a formellement interdit l'accès tout en faisant contracter une assurance...

Mais qu'en est-il vraiment légalement svp?

En vous remerciant encore.

Par Nihilscio

Mais l'acheteur s'en est plaint à l'Agence et a menacé d'appeler la police pour constat(??)

Il serait en fait dans votre intérêt qu'il le fasse.

On vous l'a déjà dit : l'actuel occupant n'est pas encore propriétaire, il n'a encore aucun droit.

Ensuite, je le répète, il n'a acheté que l'immeuble. Il ne peut disposer des meubles.

Une maison, même en mauvais état, et plusieurs hectares de terrain pour seulement 4 000 €, cela laisse pantois. Une action en rescision pour lésion aboutirait probablement. Mais elle est à exercer par au moins une des personnes ayant hérité de ce bien. Si vous n'avez que des liens familiaux avec les héritiers sans être héritier vous-même, vous n'êtes pas habilités à intervenir. Vous devriez tout de même consulter un avocat et, pourquoi pas, un psychologue pour bien vous faire comprendre des intéressés qui ne se rendent pas compte à quel point ils se laissent spolier.

L'agence et le notaire, si un notaire est intervenu, ont un devoir de conseil. Accepter une entremise dans de telles conditions met en jeu leur responsabilité à l'égard des vendeurs.

Par Gabyl

En vous remerciant