Date de vente dépassée

Par LINAETCHE

Bonjour - nous nous retrouvons sdf car nous avons vendu notre appartement à Paris - la date de signature pour l'achat de notre maison était en mars !!! Nous avons fait une dizaine de RAR et courriers remis par huissier à la notaire.
Il se trouve que c'est un indivision - N°1 le frère qui dirige tout et continue à cette date de LOUER LA MAISON !!! Maison face mer dans le morbihan - prix 1 125 000?. Le N°2 un frère handicapé mental qui a eu la quotité disponible - tutelle sa tante N°3 une soeur qui habite en Argentine mais qui a donné procuration à son avocat en france.
Il y a un conflit car les N°1 et N°3 veulent que ce soit le frère qui a eu la quotité disponible qui paie les frais de déménagement et la mise en garde meuble - remboursables quand la vente sera faite ... La juge des tutelles a dit non .. Voilà on est coincés et le frère N°1 continue de louer la maison ! Nous avions fait un courrier avant le compromis car on sentait que ça allait être pas simple. Le courrier disait qu'en cas de retard - nous avions donné une date de signature butoir. Les frais que nous engagions seront déduits du prix de la vente. Donc nous devons nous loger - payer le garde meuble - etc... La notaire nous a demandé de payer 12% du prix d'achat... Nous voulons nous désengager et qu'on nous rende et notre argent et les frais engagés. Sans prendre un avocat pour faire une vente forcée qui va encore prendre des mois que pouvons nous faire de façon simple ?? Merci de votre intérêt

---
Par Nihilscio

Bonjour,

La date butoir étant dépassée sans que ce soit de votre fait, vous êtes en droit de vous désengager et de récupérer le dépôt de garantie. Vous êtes peut-être même en droit d'obtenir une indemnité. Il faut peut-être que vous adressiez aux vendeurs une mise en demeure préalable : à vérifier à la lecture de l'avant-contrat.

Par LINAETCHE

Bonjour merci de la réponse nous avons fait 4 mises en demeure seulement la notaire ne bouge pas nous l'avons signalée à l'ordre des notaires ..Il faudrait qu'on passe par un médiateur de l'ordre et qu'on nous désigne par ordre de justice un un autre notaire. Bon on fait comment pour se désengager et récupérer les frais et ce qu'on a versé ??? Car là depuis mars on se loge dans le coin pour voir la maison et faire des constats. Le frère N°1 nous propose de signer en octobre mais il ne parle pas de vider la maison car c'est toujours le litige entre frères et la soeur .. La soeur elle n'a pas besoin d'argent elle s'est totalement désengagée de l'affaire et ne verse rien pour la maison. La juge des tutelles a donné l'accord pour la vente et pour payer une partie des frais de déménagement mais pas d'accord pour la mise en garde meuble.
Voilà on en est là.
L'avant contrat on l'avait fait - c'était complet et très clair de remboursement des frais si la date butoir qui était le 19 mars. Mais on va faire comment pour récupérer l'argent de tous les frais et le dépôt ? On doit aller en justice ou la notaire doit nous le rendre par voie de banque ?

Par Nihilscio

Le notaire n'a pas de pouvoir. Vous pouvez peut-être lui reprocher de ne pas répondre à vos courriers, mais il ne peut forcer les vendeurs à signer.

Pour vous désengager vous pouvez mettre en demeure chaque indivisaire concerné, personnellement, de signer au plus tard sous quinzaine et les, quinze jours passés, confirmer que vous n'achetez plus et exiger la restitution du dépôt de garantie.

Le notaire ne pourra vous le restituer sans autorisation des vendeurs. S'il ne vous est pas restitué, il faudra agir en justice.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une expérience récente : des vendeurs qui refusent de rendre le séquestre, alors que la résiliation est justifiée. La procédure judiciaire a mis 5 ans pour récupérer la somme bloquée chez le notaire.

PS: Par respect de ceux qui le sont vraiment, n'utilisez pas à tort le terme SDF. Vous avez vendu votre bien et avez donc les moyens de vous loger.

Par LINAETCHE

Bonjour mille excuses pour le mot sdf .. Mais nous n'avons actuellement pas de réel "point de chute".. Sauf chez nos enfants .. Je suis désolée je n'aurais pas du exprimer cela de cette façon.
Bon nous avons déjà fait les mises en demeure avec date à 15 jours - sans aucun succès !! La notaire ne bouge pas - mais c'est elle qui détient les fonds. Donc on fait comment pour récupérer nos fonds ? Pour les frais on va devoir aller en justice certainement et pouvons nous faire une saisie sur la vente quand ils vendront. Bon nous avons eu la soeur au téléphone - elle veut vendre et ne verse pas un sou pour l'entretien et le N°1 continue de louer la maison - qui touche l'argent des locations ? On pense que c'est lui. Autre question le fils N°2 a la quotité disponible et la part de la soeur est ce que ça peut faire sans le N°1 donc se passer de sa signature? Le souci est qu'il occupe une partie de la maison donc pour lui c'est tout benef !!! Et va aussi se poser la question du déménagement .. Bref on n'est pas sorti des ronces et on est pas avancé d'un iota !! Nous avons fait la dernière mise en demeure ça fait plus d'un mois. La notaire est impossible à joindre. Peut-on y aller avec un huissier pour avoir notre dépôt ?? Elle a déjà eu copie de 7 RAR et toutes les mises en demeure .. Donc elle n'ignore pas la situation. Nous estimons ne rien lui devoir.

Par Nihilscio

Une expérience récente : des vendeurs qui refusent de rendre le séquestre, alors que la résiliation est justifiée. La procédure judiciaire a mis 5 ans pour récupérer la somme bloquée chez le notaire.
C'est possible mais là on est plutôt dans les extrêmes que dans la moyenne et cela a dû coûter très cher aux débiteurs récalcitrants.

Puisque vous avez déjà adressé plusieurs mises en demeure, ne vous reste plus qu'à notifier que n'êtes plus acheteur et que vous exigez la restitution du dépôt de garantie plus autres sommes que vous estimez devoir vous être dues et, sans tarder, assigner tous les intéressés en justice. Vous aurez besoin d'un avocat.

Par LINAETCHE

Question subsidiaire est ce que nous pouvons demander justificatifs des démarches de la notaire avec les vendeurs ?? Pour l'instant nous n'avons rien de concret.. Pour l'heure c'est la notaire qui détient les fonds .. Donc c'est à elle de nous les rendre devons nous "menacer" d'aller en justice ? Auquel cas il y aura dommages et intérêts .. Et donc l'en informer .. Juste pour qu'elle se bouge rapide.

Par Nihilscio

Le notaire doit évidemment être informé mais la décision est entre les mains des vendeurs.

Je pense qu'il est temps de confier l'affaire à un avocat.

Par yapasdequoi

Le notaire ne rendra rien sans accord soit des vendeurs soit du tribunal.
Ne vous trompez pas d'adversaire : ce sont les vendeurs qu'il faut mettre en demeure puis assigner en justice si besoin.

Par LINAETCHE

Merci de vos réponses mais si on va en justice ça va prendre des mois car faire une vente forcée je pense pas que ce soit la bonne option qu'en pensez vous ?
on veut à présent récupérer le dépôt au plus vite. On va voir un avocat mais si on peut faire sans et que ça va vite.. On va aller à la première heure chez la notaire mardi et on veut un virement car l'argent est sur un compte carpa non ?

Donc disponible à tout instant. car pour l'instant les vendeurs n'ont pas cet argent. Ca la notaire nous l'a confirmé. Donc elle a tous les documents qui prouvent que la vente à ce jour n'est pas faite et que nous n'avons pas reçu de date par les 3 vendeurs et la notaire n'ayant pas réagi elle a eu les courriers par huissier pour être sûrs qu'elle ne dise pas qu'elle ne savait pas. C'est dingue à ce jour la maison est louée et le frère n'apprécie pas du tout que l'on vienne "chez lui" et qu'il vendra après la saison - normal à plus de 2300 ? la semaine.. Cela étant nous avons informé la soeur et la tante que la maison est sur ces sites et qu'elle est occupée, la tutrice du fils handicapé est fachée avec le fils N°1 - elle voudrait vendre mais la notaire "déconseille de vendre alors que la soeur et le frère handicapés sont majoritaires sans l'aval du fils N°1 mais ils ont compris qu'il touche de l'argent des sites de vacances depuis des mois... Donc explication de gravures et le souci pour vider la maison si la maison n'est pas vidée .. On est coincés de toutes façons.

Par yapasdequoi

L'argent est chez le notaire, dans sa comptablilité.
Et il ne le versera à personne sauf si accord des vendeurs ou jugement.
Il n'y a pas de procédure "accélérée".
Que ce soit pour demander le remboursmeent ou forcer la vente, l'avocat est obligatoire.
Et dans tous les cas c'est plusieurs mois (années ?).

Par LINAETCHE

Bonsoir et pourquoi l'argent ne peut être débloqué sans l'accord des vendeurs ... La vente est dépassée de plusieurs mois !!! Maintenant si on va les avertir que si on va en justice pour récupérer nos fonds ça sera avec dommages et intérêts et indemnisation des frais engagés pendant tous ces mois pour se loger, les frais d'huissier, poste etc... Donc leur intérêt immédiat est de dire oui - qu'en pensez vous ? Car cet argent ne leur appartient pas !!!

Par yapasdequoi

C'est à vous de les en convaincre ...

Par LINAETCHE

Bien grand merci - donc on va faire encore une visite d'huissier chez le N°1 - et RAR aux deux autres on va menacer d'aller en justice et de demander le max. J'ai juste un peu de mal à comprendre que cet argent détenu par la notaire il faille l'accord des vendeurs pour le débloquer .. Je vous avoue que là il y a quelque chose qui m'échappe... C'est le vendeurs qui n'ont pas respecté la date de signature on est à en juillet nous aurions du signer en mars !!! Nous avons reporté 3 fois. Je pense que la justice verra que nous sommes de bonne foi contrairement à eux. Sinon dès mardi on va chez la notaire et lui donner la semaine pour nous rendre nos fonds car c'est son job de prendre contact avec les vendeurs c'est eux qui l'ont choisie dans cette histoire le seul intermédiaire que nous ayons c'est la notaire c'est elle qui n'a pas fait son job lors de la première signature. On aurait dû rrefuser le report et basta surtout que nous avions fait un courrier avec une date butoir. Ca elle le savait et eux aussi.

Par hideo

Bonsoir,
Dans votre cas et avant de saisir le tribunal judiciaire ,le recours a une médiation avec un avocat me paraît indispensable ,cela vous coûtera beaucoup moins cher et sera beaucoup plus rapide .La médiation débouche sur un accord conventionnel dans plus de 80% des cas .L'avocat va mettre en avant le faite que la date butoir est largement dépassée et que le fond de garantie doit vous être restitué .Il fera convoquer les vendeurs ,le notaire et la tutelle et invoquant les textes de procédure applicables ,mettra tout le monde en face de ses responsabilités juridiques et sur les risques encourus devant un tribunal.Il négociera un accord transactionnel pour clore cette affaire au plus vite.
Vu les congés d'Août , il faudra patienter jusqu'à la rentrée
Cordialement

Par LINAETCHE

bonsoir et grand merci pour la réponse
Bon on a plus de 120 000? dans la nature !!! donc on est coincés on a visité un autre bien qui nous conviendra mais là...
Bon on peut pas voir la notaire pour qu'elle débloque le truc ?? Après tout c'est son job non ???
On va menacer tout le monde d'aller en justice et demander le max. Ca devrait faire réfléchir tout le monde très rapidement. Déjà mardi matin on vient avec huissier chez la notaire .. On va bien voir comment elle compte débrouiller

le truc. On pensait pas devoir prendre un avocat. Ca va on a ça dans la famille mais c'est encore du temps. Une question pourquoi les vendeurs doivent donner leur accord ??? La date butoir est largement dépassée et ils nous doivent tous ces mois de location et pas seulement. Soit elle débrouille l'affaire dans la semaine - l'avocat de la fille lui ne fera pas de difficultés car il sait que ça risque de couter cher à sa cliente.. Avec les délais des tribunaux à noël on y est encore !!! Nous on doit se loger !!! et on continue de payer le garde meuble ... Ca aussi c'est pour leurs frais. On ne lachera rien... Bon grand merci pour vos réponses on vous tien au courant de l'avancée des négo !!

Par LINAETCHE

Bonjour bon on a du nouveau en aucun cas nous n'aurions du nous adresser directement aux vendeurs... Donc la notaire nous "fait comprendre que nous serions en tort" sauf qu'elle de son coté n'a rien fait !!
Bon pour tous les frais nous allons devoir aller en justice sauf si les vendeurs acceptent de réserver cette somme sur la prochaine vente... Car nous on se désengage.
Il semblerait que la juge des tutelles a moyennement apprécié et qu'elle ne comprend pas pourquoi nous n'avons pas conclu la vente avec le frère qui a la quotité disponible et la soeur car du coup ils sont majoritaires.. Et qu'au final on a pas beson de la signature du frère n°1 - le souci est qu'il habite sur place et que la juge a refusé de payer la totalité de la mise en garde meuble des meubles de la maison - il faut vider totalement la maison plus de 110m2.. Et je ne parle pas du garage et de la cabane de jardin.
Concernant le désengagement nous lui avons donné 8 jours pour avoir l'acceptation du remboursement des fonds et nous l'avons informé que nous allons en justice et que nous la mettrons dans la boucle car elle a fait zéro démarche. Elle va devoir se bouger un peu.
Elle s'est posée la question de savoir pourquoi nous n'avons pas pris une location en gite mais ailleurs loin dans les terres car moins cher - en quoi ça la concerne ??? Est ce que les vendeurs nous on proposé de nous trouver un logement en attendant la vente ?? NON !!!... Sauf qu'en étant loin nous n'aurions pas pu surveiller ce qui se passait à la maison - la maison louée par RBNB - aucune démarche faite avec des déménageurs- aucune démarche pour vider la maison... Alors que la date était dépassée depuis plus de 60 jours !!!!
Ils auraient les moyens de nous rembourser on va voir ce que fait la notaire à ce sujet nous lui avons laissé un courrier que vu la situation nous allons demander le max. bref on est pas sorti des ronces si vous avez des conseils nous sommes preneurs !!

Par yapasdequoi

Vous attendez du notaire des actions qui ne sont pas de son ressort. Le notaire n'est pas juge et ne puet forcer personne ni dans un sens ni dans l'autre.
Pour acter la vente, il faut l'accord de tous les vendeurs, la majorité est sans importance.

Si vous voulez obtenir des indemnisations de votre préjudice, c'est un avocat qu'il vous faut.
Pour le moment vous n'avez démontré aucune faute du notaire, c'est plutôt vos vendeurs qui n'ont pas respecté les dates, c'est donc les vendeurs qu'il faudrait assigner s'ils refusent de vous rembourser le séquestre.

Par LINAETCHE

Bonsoir merci de la réponse.. Bon la notaire va quand prendre les choses en main pour la restitution très rapide - c'est le moins qu'elle puisse faire. On lui a donné une semaine. Elle a largement le temps de prendre contact avec l'avocat de la fille, aller chez la tante qui a représenté son neveu et le fils qui est dans la maison. Elle va évidemment leur redire que nous n'allons pas hésiter à aller en justice et obtenir en plus des dommages et intérêts. tous les 3 ont les moyens de payer et nous voulons que ce soit pris en charge jusqu'au jour où nous aurons l'argent versé. Au prix où sont les locations en plein été .. Nous aurions pu nous installer dans un hotel avec restaurant. Ils ont tous les justificatifs et qu'ils prennent en charge nos frais jusqu'à date où l'argent sera sur notre compte en banque.
Petite question pouvons nous demander les intérêts sur la somme qu'ils ont touché indument et pas restitué après la date de la vente chez la notaire ?
Bon on va voir ce que la notaire va obtenir et quand. Seulement mon gendre m'a dit qu'on pouvait la poursuivre aussi car la vente la concerne (je ne sais pas si elle va toucher quelque chose ou pas mais c'est pas trop notre souci)
On vous tient au courant on va espérer qu'elle se bouge car on voudrait bien avoir cet argent disponible.

Par janus2

Bonjour,
Vous parlez dans ce fil de "la notaire", mais c'est la notaire de qui ? des vendeur ou votre notaire ?
Si la notaire des vendeurs, pourquoi n'avez-vous pas votre propre notaire qui gèrerait cette vente pour vous ?
Si c'est votre notaire, vu tous les reproches que vous lui faites, pourquoi n'en avez vous pas changé depuis longtemps ?

Par LINAETCHE

bonjour
Nous n'avons pas eu le choix de prendre leur notaire sinon elle menaçait de "faire trainer" si on prenait le nôtre. Maintenant on est dans cette situation. On attend qu'elle fasse le nécessaire que l'on retrouve notre dépôt et qu'on nous rembourse les frais engagés pour rester sur place.

A priori l'avocat de la soeur a déjà fait un courrier pour nous rendre notre apport.

le truc est que nous aurions pu signer sans la signature d'un des frères mais est ce qu'ils auraient vidé la maison dans les temps ??? Car le jour de la première signature et même après la maison était louée par des vacanciers .. A cet endroit la plage au bout du jardin c'est très demandé.. Normal. Donc ça lui fait des revenus de plus de 5000? par mois.

Par yapasdequoi

Vous n'auriez pas pu signer sans l'accord de tous les vendeurs (on l'a déjà dit, non ?)

Les notaires n'aiment pas se partager les honoraires.... mais c'est pourtant ce qui se passe quand chacun a son propre notaire.
Vu la complexité de la situation (que vous auriez pu anticiper) avoir son propre notaire permet au contraire de ne pas perdre de temps.

Si vous achetez "libre de toute occupation", vous devez le vérifier le jour même, et si ce n'est pas le cas, vous ne signez pas : il y a défaut de délivrance.

Par LINAETCHE

Bonsoir
Nous avons juste fait le compromis parce que pas moyen de faire la signature de vente... de toutes façons la maison devait être déjà sur le compromis libre de meubles et que la serrure du portail soit changée.
La notaire nous a bien fait comprendre que si je prenais mon notaire ce que nous aurions préféré avoir notre notaire. Mais de toutes façons avec ou sans notre notaire ça n'aurait pas changé grand chose
Bon à ce jour - nous avons l'accord de l'avocat de la fille pour nous rembourser et la notaire doit retourner chez la tutrice du second frère maintenant on va voir ce que va faire l'autre frère.. Mais on pense que la notaire l'a déjà rencontré et mis le marché en main... On en a un peu marre - demain on va à la maison et on lui explique les choses et nous lui donnerons un courrier d'avocat pour bien lui faire comprendre que nous ne lacherons rien et que ça va leur couter très cher car nous allons demander le max et nous l'obtiendrons.
On doit revoir la notaire lundi ...

Par CHARLESLEM

bonjour
dans l'espèce pour être tranquille soit ils vous remboursent les frais d'hébergement et les frais engagés durant votre présence depuis le jour de la supposée signature et vous devez vous assurer que le compte carpa ne va pas garder l'argent un temps indéterminé car ça c'est la notaire qui gère. Soit elle débloque immédiatement et vous aurez votre argent dans les 8 jours soit elle met juste une clôture du compte carpa et ne fait pas le nécessaire auprès de votre banque qui attendra quelques jours avant de créditer surtout pour une somme importante et que vous puissiez utiliser cet argent. Soyez très vigilants et ne lâchez rien avec la notaire qui semble bien dans le camps des vendeurs.

Allez en justice et demandez que pour acheter un bien équivalent c'est plus cher. Les juges ont déjà accordé une somme en plus value sur l'achat d'un bien équivalent. Maintenant vous semblez d'avoir un périmètre très restreint.