



Problème Achat Notaire/Agence IMMO et compromis de vente

Par ppe

Bonjour,

J'ai un problème avec une agence immobilière et un notaire et je sollicite votre aide.

Le 12/08/2022 je signe un compromis de vente avec une agence de ma région, dans le compromis de vente rien de particulier les textes habituels, en pièces jointes cadastre, taxe foncière, diag, ..etc

Le 17/10/2022 on me propose un rendez-vous pour la signature le 24/10/2022, je confirme

Toujours, le 17/10/2022 en fin d'après-midi je reçois du notaire par simple mail un PDF nommé « jugement du 11 mai 2021 » avec ce simple texte en accompagnement

« Bonjour Monsieur,

J'accuse réception de votre mail ce dont je vous remercie.

Par ailleurs, vous trouverez ci-joint le jugement rendu le 11 mai 2021 concernant le litige qu'il y avait eu avec le voisin.

En vous remerciant. »

Je lis le contenu du jugement, comme d'habitude écrit avec un charabia judiciaire

J'en conclus que les voisins s'étaient frittés pour 6 mètres carrés, donnée à l'un par l'autre et que le jugement était en faveur du vendeur, donc voilà

Mais la faute que les conclusions du jugement parlent d'indivision me perturbe quand même, cela dit j'ai commis l'erreur de faire confiance au devoir d'information du Notaire.

Le 19/10/2022 je reçois l'appel de fonds et m'exécute, en me disant que je demanderais des explications lors de la signature

Le 24/10/2022 je me présente à la signature chez le notaire et pendant l'exposé je demande des explications sur ce jugement et me rend compte qu'effectivement 6 mètres carrés étaient en indivision et que le jugement avait été rendu sur la forme et pas sur le fond et que le voisin pouvait recommencer à attaquer à tout moment puisque le problème de base n'était pas résolu et qu'en plus cette indivision n'était pas notée au cadastre

Le clerc de notaire va dans mon sens et n'instruit pas parce qu'une partie du bien était en indivision et ne me permettait pas de jouir d'une propriété non viciée, non équivoque et paisible du bien immobilier. On se met tous d'accord devant le clerc « à l'orale » sur le fait qu'on annule la vente simplement sans contrepartie d'aucune sorte.

Le 25/11/2022 ne voyant toujours pas mes fonds sur mon compte, je téléphone au notaire, bien sûr je peux avoir personne, mais le lendemain je reçois un mail

« Bonjour, Monsieur BIP,

Madame BIP gérant le dossier de vente de son frère et de ses parents est en congé à l'étranger. Cette dernière doit me faire parvenir un document signé par toutes les parties pour que le dossier soit clos. Dès retour de ce document, nous pourrions vous retourner les fonds.

Je vous prie de nous excuser pour le délai.

Bien cordialement, »

Le 14/12/2022 l'affaire ne m'amusant plus du tout, j'appelle le notaire et demande un transfert sans délai de mes fonds. Il me répond qu'il voit voir sans attendre au plus vite.

Le 15/12/2022 je reçois un mail du notaire :

« Monsieur BIP,

En réponse à votre mail, j'ai l'avantage de vous rappeler que le compromis de vente portant sur le bien BIP, a été signé par la partie vendeur et la partie acquéreur.

Par conséquent, en termes de droit il y a eu un accord sur la chose et le prix ce qui rend la vente parfaite.

Les formalités inhérentes au compromis de vente ont été effectuées. Vous avez versé le prix et les frais d'acte d'enregistrement y rattachés.

Par suite :

1. On peut en conclure que le compromis de vente est toujours valable et doit être suivi d'effet.
2. Convocation aux fins de ratification sera adressée à l'ensemble des parties.

Cordialement, »

Ma réponse fut :

« Bonjour,

si la convocation aux fins de ratification que vous proposé pour solution, n'est en faite que la signature de la vente du bien BIP aux mêmes conditions que le 24/10/2022 15h30. Je vous rappelle que le 24/10/2022 Mr BIP n'a pas instruit la vente pour cause d'un document non évoqué au préalable lors de la visite ou du compromis de vente (Jugement du 11 mai 2021 ? BIP) qui ne m'a été communiqué que le 17/10/2022 à 17h20 par mail par votre cabinet. Ce document me faisant découvrir qu'une partie du bien était en indivision et ne me permettait pas de jouir d'une propriété non viciée, non équivoque et paisible du bien immobilier.

Il va de soi qu'en l'absence de résolution au cadastre de l'indivision la vente ne pourra aboutir en l'état

Cordialement, »

Le 19/12/2022 j'ai contacté l'agence immobilière par téléphone, pour évoquer les solutions pour réglé le problème et la gentille chef d'agence ma répondu texto « j'en est rien à battre ne démerde vous avec le notaire, je pourrais en plus vous demander de régler les honoraires prévue au compromis »

Voilà où j'en suis, merci par avance de vous pencher sur mon cas.

Par ESP

Bonjour

Avant de nous "pencher sur votre cas" quelle est votre question précise ?, sachant que les bénévoles ici, ne délivrent que des informations juridiques et qu'il nous est interdit de donner conseil ou consultation.

Par Nihilscio

Bonjour,

En fait, c'est plus avec les vendeurs qu'avec le notaire que vous êtes en litige.

Je comprends que vous n'avez pas acté l'annulation de la vente.

Les choses restent donc en l'état, avec un compromis signé des deux parties et un vendeur qui veut finaliser la vente. Ne vous reste qu'à prendre un avocat en vue d'une annulation de la vente soit de gré à gré soit sur décision judiciaire.

Par ppe

oups, désolé

Déjà dans un premier temps, j'aimerais savoir si, l'annulation de la vente était légitime, dans la mesure ou un document (le jugement) et une situation (l'indivision d'une partie du bien) non pas été ni évoqué, ni communiqué lors du compromis de vente.

merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon le peu d'informations, on peut penser vous donner raison.

Mais si le litige avec le vendeur persiste, il faudra le soumettre au tribunal, via un avocat et le juge décidera.

Par ppe

merci,

dans le cadre d'une indivision, le vendeur a-t-il le droit de vendre son bien sans l'accord de l'indivisaire

Je ne comprends pas bien les Art 815, 815-3, 815-5 et 815-5-1 du code civil.

En gros le notaire n'a-t-il pas commis une faute entachant la procédure de nullité en ignorant le droit de préemption de l'indivisaire ?

Par yapasdequoi

Tout indivisaire peut vendre sa part. Mais il ne peut pas vendre plus que ce qu'il possède ...

Par ppe

oui, mais mon cas le vendeur et le notaire ont ignoré le droit de préemption de l'indivisaire ?

Par yapasdequoi

Ce n'est pas possible de le dire avec aussi peu d'information. Rien ne dit si l'indivisaire n'a pas plutôt refusé d'acheter.

Par ppe

il n'en est pas fait mention dans l'impression du projet du notaire le 20/10/2022 dernière version avant la signature comprenant aussi les PJ

Par contre j'ai peut-être trouvé quelque chose de probant.

dans ce même projet il est fait mention de la parcelle 434 avec un texte expliquant le différent entre le vendeur et son voisin
suivi de :

L'ACQUÉREUR déclare :

- avoir eu connaissance de la présente situation dès l'avant-contrat,
- avoir été informé tant par le VENDEUR que par le notaire soussigné des conséquences éventuelles de la présente situation, et vouloir en faire son affaire personnelle,
- vouloir acheter le BIEN en l'état et requérir le notaire soussigné de procéder à la régularisation des présentes.

et après relecture intégrale du compromis de vente, seules les parcelles 433 382 et 432 sont abordées, la 434 n'est jamais mentionnée même en faisant une recherche full texte la suite de chiffre 434 n'est même pas trouvée

donc à mon sens, le notaire a commis une faute en rédigeant un acte de vente différent des termes du compromis de vente rédigé par l'agent immobilier.

se qui peut éventuellement se régler par une réclamation auprès du président du conseil régional ou interrégional des notaires, ce qui ira peut-être plus vite que le tribunal avec l'agence immo

Par yapasdequoi

Bof !
Si vous voulez récupérer votre argent et annuler la vente, ce n'est pas en vous attaquant au notaire que vous y arriverez... Je dirais même que vous allez y perdre un temps précieux.
Mais c'est vous qui voyez.

Par ppe

bien, je vais encore y réfléchir

merci du temps que vous m'avez accordé