



## Achat de maison sous ordonnance du juge

-----  
Par Jess2014

Bonjour,

C'est un appelle à l'aide.

J'étais en cour de procédure pour acheter une maison. Les propriétaires étant en liquidation judiciaire, celle-ci c'est fait par le biais de mandataire immobilière et judiciaire.

C'est passé au tribunal et j'ai reçu par courrier une ordonnance du juge fixant le prix minimum de la maison.

J'ai par la suite reçu des devis exorbitant pour la fosse septique et les travaux électriques.

J'ai demandé de pouvoir enlever le devis de la fosse qui s'élève à 13 000 euros au lieu des 5 000 annoncé par le propriétaire.

On m'a répondu que cela n'était pas possible et maintenant que j'ai répondu à la mandataire que je ne pouvais pas faire le prêt vue les montants des travaux qui augmente de jour en jour, celle-ci m'a répondu que j'étais obligé de continuer la vente. Donc je vais devoir acheter une maison dont je ne peux pas payer mes frais. Est-ce que quelqu'un aurait une solution?

Cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Jess,

Désolé, je ne comprends pas votre problème.

Une vente judiciaire n'a rien à voir avec des devis de travaux. La maison est proposée avec une mise à prix, le meilleur enchérisseur emporte la donne et doit payer le prix de vente, les frais, les taxes, l'avocat qui a procédé aux enchères, etc.

Si l'on a besoin d'un crédit, attention, il faut avoir eu l'accord avant, sinon, on n'est pas obligé de tout payer tout de suite, mais le délai n'est pas très long. La vente risque d'être annulée avec un dédit important.

Si la maison est en mauvais état, cela ne regarde pas le commissaire priseur. Il vend un certain prix selon l'état, au minimum pour récupérer une dette et payer le créancier qui a imposé la vente. C'est après au nouveau propriétaire de faire les travaux nécessaires pour pouvoir habiter la maison ...

Ni l'adjudicateur ni le commissaire priseur n'ont à demander des devis à des entreprises pour vous obliger à faire des travaux. En plus, un devis ne vous engagerait que si vous l'aviez signé, et n'aurait rien à voir avec la vente elle-même.

Sauf erreur de ma part, toujours possible, vous n'avez exposé qu'une partie de la situation. Merci de compléter.

-----  
Par Jess2014

Bonsoir,

Le problème est qu'on m'a dit que je ne pouvais pas me retirer de cette vente car celle-ci était assigné par l'ordonnance du juge. Alors que je n'ai rien signé d'officiel et je ne comprend pas comment cela peut être possible, sachant que c'est un mandataire judiciaire qui m'a répondu cela

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Jess,

Selon ce que je comprends, à priori, vous avez bénéficié d'une saisie immobilière amiable, la vente démarrée a été acceptée par le juge de l'exécution et il a publié une ordonnance fixant le prix minimum de la maison.

En même temps, il a fixé une audience de renvoi, au plus tard

4 mois après pour vérifier si la vente a bien été faite aux conditions qu'il a imposées.

Ensuite, la vente se fait normalement devant notaire.

Normalement, dans ce type de vente sur saisie immobilière amiable, il ne peut y avoir de clause suspensive (loi Scrivener). Donc, avant de vous engager, il fallait être sûr d'avoir votre prêt. En plus, il y a des frais non négligeables et vos ressources personnelles ajoutées à votre prêt doivent permettre de tout payer. Si ce n'est pas le cas, vous allez à la fois perdre la maison et de l'argent.

Vous parlez de mandataire. Normalement dans une saisie amiable, c'est un notaire qui intervient, la décision du juge de l'exécution ayant transformé la vente en une opération quasi normale. Mais bien, sûr, comme dans toutes les ventes normales, vous vous êtes engagé 'définitivement' et le retour arrière n'est pas possible.

Les travaux et devis sont un sujet complètement différent, même si tout passe par votre portefeuille. Avoir des devis pour savoir ce que pourraient coûter des travaux est une bonne démarche, mais s'il ne vous reste rien pour les financer, il ne faut pas les signer. La simple réception d'un devis ne vous engage à rien du tout.

Il reste possible que vous ayez acheté une maison inhabitable mais ce genre de réflexion se fait avant l'achat, pas après.

Si j'ai bien tout compris.

Désolé pour vous.

-----  
Par Jess2014

Justement j'ai tous les mails à l'agent immobilier et mandataire comme quoi je ne voulais pas lancer la procédure sans les devis. Ils ne m'ont rien expliqué de cela. Ils ont juste répondu que sans l'ordonnance du juge je ne pouvais pas avoir ces devis.

Et je ne me suis engagé dans rien n'ayant rien signé.

-----  
Par AGeorges

Jess,

Dans votre premier mail, vous avez dit que vous aviez reçu l'ordonnance du juge. Maintenant, vous parlez de ne pas pouvoir avoir des devis (??) parce que vous n'avez pas donné l'ordonnance à l'agence. Où est le problème ?

Et que viennent faire ici l'agence immobilière et le mandataire dont vous ne dites pas s'il s'agit d'un simple mandataire immobilier ou d'un mandataire judiciaire lié à la mise en liquidation du vendeur.

Si le juge vous a attribué la maison avec un prix limite, la suite se passe chez le notaire. Votre vendeur doit faire son affaire de l'agence et du mandataire immobilier s'il y en a un.

Quant aux devis, laissez tomber. Vous avez dit vous même ne pas avoir assez de fonds pour payer. Vous reverrez ça plus tard. Et si vous avez besoin de "devis", vous demanderez vous-même à des entreprises.

Je soupçonne tout de même un peu que vous mélangiez devis avec autre chose.

S'il vous plaît, ici on peut vous préciser des procédures sur la base des lois. On ne peut pas vous aider à enfiler vos chaussures sur votre tête. Essayez de clarifier votre propos avec votre entourage et revenez présenter une chronologie compréhensible. Merci

-----  
Par Jess2014

L'ordre chronologique est que j'ai visité une maison avec une agence immobilière.

A la suite de ça j'ai fait une proposition au vendeur.

L'agent immobilier avec qui j'avais seule contact, m'a expliqué que cela devait passer au niveau de la greffière pour que le dossier avance. Je lui ai donc précisé que la fosse septique qui doit être refaite, devait être évaluée par une entreprise pour que je puisse savoir si oui ou non ce bien était intéressant. On m'a alors pas parler de vente amiable, il m'a juste dit que c'était entre les mains du mandataire judiciaire et que sans l'ordonnance du juge on ne pouvait pas avoir les devis et diagnostics.

Quelques semaines après je reçois cette ordonnance sans même avoir été avisé que cela passer au tribunal.

J'ai alors demandé les contacts du mandataire pour qu'on m'explique ce qui se passe, que celle-ci m'a juste répondu que j'aurais tous ça avant la signature.

L'agent immobilier m'a envoyé le devis qui s'élève à 13 000 alors je lui ai expliqué que ce n'est pas le prix qu'il avait évalué et que c'est 8 000 euros plus chère que prévu. Donc si Le prix du devis n'était pas enlevé de la vente, je ne

pouvais pas effectué mon prêt. Cela a été refusé après qu'il est prit contacte avec la mandataire judiciaire et ma rappeler par la suite en me disant que j'étais obligé d'acheter ce bien.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jess,  
Merci pour la reprise chronologique. Nous allons pouvoir analyser les étapes.

1. L'offre immobilière, et donc l'agence dans votre cas.

Depuis la loi ALUR (2014), l'annonce doit contenir un certain nombre d'éléments. Voyons ceux qui peuvent vous intéresser.

- Le besoin de travaux à faire. Ceci doit vous mettre la puce à l'oreille. A vous de demander des précisions quand vous visitez la maison. Ne comptez que sur vous pour faire le chiffrage. Avec toutes les informations accessibles sur internet, ce n'est pas difficile. Vous devez avoir obtenu quelques détails techniques lors de votre visite. Si jamais l'annonce n'a rien mentionné, alors, il y a violation de la loi ALUR et donc possibilité de recours.

- La situation judiciaire de la "maison"

Je n'ai pas localisé d'obligation formelle à ce niveau. Cependant, si la maison a été saisie, il y a lieu de vérifier quand l'annonce a été publiée. Une maison saisie n'appartient plus au "vendeur" et il n'est donc pas autorisé à la mettre en vente. Cette action ne peut résulter que d'un accord avec le mandataire judiciaire, à prouver. Pour bien comprendre tout cela, il faut des dates précises. Si le vendeur a triché en utilisant les délais de la justice, un recours est possible. Cet aspect est donc à étudier.

2. Votre offre d'Achat

Un peu de lecture :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753>

Selon ce que vous avez mis dans votre offre, elle est valable plus ou moins longtemps. Et vous avez fixé un prix. Ceci vous engage déjà. Si le vendeur ou l'agence acceptent votre offre, dans le délai fixé (et s'il y en a un), elle devient définitive.

Si je comprend bien, vous avez mis la charrue avant les boeufs. Quand vous avez visité le bien, il fallait voir ce qui n'allait pas, parler des travaux à faire, parler éventuellement de devis et préciser que le prix de la maison devrait être revu à la baisse en fonction de tous les travaux à faire. Comme vous l'avez plus ou moins dit, acheter une ruine, même pas chère, n'a pas d'intérêt.

Or, visiblement, vous avez d'abord accepté le prix, fait une offre, votre offre a été acceptée en l'état, et ensuite seulement, vous avez parlé des travaux et de quelles sommes ils pouvaient atteindre (via des devis).

Même dans une vente normale, cela aurait posé des problèmes.

Dans votre cas, c'est le juge de l'exécution qui a fixé le montant minimum de vente de la maison, et il n'est pas possible de le modifier.

3. La vente "judiciaire"

Déjà, quand l'agence vous a parlé de "la greffière" cela aurait dû attirer votre attention. Selon vos dire, l'agence vous a ensuite parlé de mandataire judiciaire puis de juge.

M'enfin Jeff (comme dirait Gaston Lagaffe). Pour une vente normale, vous faites une proposition d'achat et ensuite vous signez un compromis (chez le notaire c'est mieux) puis l'acte d'achat (chez le notaire, c'est obligatoire). Dès que d'autres termes sont apparus, il y avait lieu de vous interroger sur le pourquoi. Encore plus quand vous avez reçu l'ordonnance du juge de l'exécution. On ne vend pas une maison normalement en passant devant un tribunal.

Le principe de vente amiable est posé par l'article 2201 du Code Civil, dans son alinéa 1 :

« Les biens sont vendus, soit à l'amiable, sur autorisation judiciaire, soit par adjudication ».

Adjudication, c'est une sorte de vente aux enchères. Le dispositif amiable permet de débiteur de récupérer plus d'argent. Le remboursement de ses dettes est plus facile et cela arrange tout le monde. Mais cela est contrôlé dans tous les sens, et certains dispositifs en faveur de l'acheteur dans une vente normale n'existent pas.

Quand on a des dettes, il y a un créancier, et on pourrait dire que la maison n'appartient plus au vendeur mais à son créancier (au moins partiellement). D'ailleurs, le créancier peut intervenir dans l'acte de vente chez le notaire ...

Pour votre cas, la possibilité de recours tiendrait au fait que beaucoup d'éléments vous ont été dissimulés. Dans la mesure où les dispositifs d'une vente judiciaire, même amiable ne suit pas les mêmes règles qu'une vente normale, vous auriez dû être informé sérieusement. Il restera à prouver que cela n'a pas été le cas.

Prendre un avocat me semble inévitable, ne serait-ce que pour étudier l'utilité de déposer un recours (une plainte).

-----  
Par Jess2014

Bonjour,

Merci pour votre retour.

En effet rien n'était précisé dans l'annonce, et je peux préciser que je n'ai pas été informé de cela avec les multiples mails et messages que j'ai envoyés à l'agent immobilier pour m'expliquer ces démarches, qui restent encore sans réponse. Je vous remercie du temps accordé et vais suivre vos conseils.

Cordialement