



Acte de vente non lu à haute voix avant la signature

Par Mariposa

Bonjour, j'ai vendu mon appartement dans la précipitation. Ma mère était en phase terminale d'un cancer. C'est arrivé très rapidement, (j'ai su qu'elle était condamnée le 27 juin et elle est décédée le 14 novembre) je me suis retrouvée dans une situation compliquée j'étais complètement paniquée. Hormis le décès de ma mère qui allait m'aneantir, ma situation financière était inquiétante. Je suis allocataire du RSA et c'était ma mère qui me venait en aide pour payer les charges et les impôts fonciers de mon appartement. Avec sa disparition j'allais me retrouver avec mes seuls revenus pour payer mes frais fixes, les frais de succession de sa maison (que je voulais garder à tout prix)... je n'avais même pas de quoi payer ses obsèques et je la voyais diminuer de jour en jour. J'ai décidé de vendre mon appartement mais il y avait beaucoup de travaux et j'avais peur je ne pas trouver d'acheteur. Il était estimé à 170 000/1800 000 j'ai accepté de le vendre pour 115 000. J'ai signé le compromis de vente à distance et je ne l'ai pas bien lu (je n'étais pas moi-même).

Le jour de la vente le notaire n'a pas lu l'intégralité de l'acte car elle a été interrompue par l'acheteur pour une raison "bidon" dès les premières phrases et nous a fait signer sans avoir repris sa lecture. C'est quand j'ai reçu le virement de 101 000 que j'ai compris la machination. Je sais que tout est de ma faute mais si l'acte avait été lu dans son intégralité je n'aurais pas signé. Je pensais que le notaire était un garant mais en y repensant, c'est l'acquéreur qui a tout géré, je n'ai moi-même quasiment jamais parlé au notaire. Je voulais savoir si j'avais un recours.

En vous remerciant.

PS: L'acheteur a tout précipité, il s'est passé un mois entre le compromis et la vente. Vente refusée par un premier notaire à cause du prix de 115 000?.

C'est aussi l'acheteur qui a fait mon déménagement, je n'avais pas les moyens de louer une camionnette et j'étais presque dans un état second. Il m'a volé tout ce qu'il a voulu (tout ce qui avait de la "valeur") Je me sens idiote, j'ai honte d'avoir été aussi bête.

Par kang74

Bonjour

Le prix de vente d'un bien est celui qui convient et à l'acheteur et au vendeur : une estimation ne veut donc rien dire, vous auriez pu refuser son offre (vos contraintes personnelles ne donnent pas lieu à compensation ...)
L'acte de vente reprend les termes du compromis = vous aviez un mois pour vous rendre compte de certaines choses ...

Généralement l'un ou/et l'autre est envoyé tant à l'acheteur par mail ou autre pour le vérifier, surtout en cas de signature à distance

Enfin le logement doit être vide le jour de la vente : par de là, vous avez de la chance si l'acheteur n'a pas reporté la vente ou demander des pénalités et s'il vous a aidé à débarrasser certaines de vos affaires.
Si vous avez laissé certaines de vos affaires chez lui (ex chez vous) il n'y a pas vol.

La différence entre le prix d'achat et ce que vous recevez ne serait elle pas due à des frais d'agence/notaire ?

Par Mariposa

L appartement était vide bien avant la signature c'était la condition pour qu'il s'occupe du déménagement.

Pourquoi le premier notaire a refusé la vente à cause du prix

Les biens immobiliers ne se vendent pas au prix que l'on décide il y a des barèmes.

Je pense que vous n'avez rien compris peut être me suis-je mal exprimée.

Mon assistante sociale avait fait un signalement au procureur pour abus de faiblesse.

Le signalement a été fait trop tard malheureusement pour moi.

J'étais persuadée de gérer mais il a bien mené les choses.

En plus je suis tellement idiote que je confonds les prix...

Vous faites quoi dans la vie?

Si vous êtes chauffeur/livreur abstenez vous de répondre à mes questions...

Je croyais que c'était des professionnels qui répondaient sur ce site.

Par kang74

Vous êtes libre de consulter un avocat et si vous pensez ne pas être apte à défendre vos intérêts, il faudrait envisager une mesure de protection, pour que ce genre de mésaventure ne vous arrive plus : ce sera vraisemblablement la suite de ce signalement ...

Peut être qu'en étant sous tutelle rapidement, votre tuteur pourrait faire annuler la vente (car c'est la seule action que vous pouvez faire...vous ne pouvez pas imposer un prix à postériori).

Ce qui veut dire aussi rendre l'argent de la vente, mais devoir certains frais quand même inhérents à la vente(notaire, agence, etc)

Avocat, medecin pour certificat médical circonstancié, voilà vos pistes de réflexion si votre argument est de dire que vous n'êtes pas apte à consentir et contracter et votre but d'annuler la vente .

Par Rambotte

Bonjour.

Sachant que par ailleurs, l'action en rescision de la vente pour cause de lésion de plus des 7/12 ne sera pas possible, puisque justement, le prix n'est pas assez bas pour que la lésion soit suffisante.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les prix sont libres. Il n'existe pas de barème à respecter obligatoirement. Il existe cependant des possibilités de recours.

La plainte pour abus de faiblesse, qui est un délit pénal, en est une. Elle repose sur l'article 223-15-2 du code pénal :

Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende l'abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse soit d'un mineur, soit d'une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique ou à un état de grossesse, est apparente ou connue de son auteur, soit d'une personne en état de sujétion psychologique ou physique résultant de l'exercice de pressions graves ou réitérées ou de techniques propres à altérer son jugement, pour conduire ce mineur ou cette personne à un acte ou à une abstention qui lui sont gravement préjudiciables.

Il n'est pas trop tard pour déposer plainte. La suite qui sera donnée dépendra de l'appréciation que portera le procureur.

Si vous aviez vendu l'appartement à un prix inférieur aux 5/12 de sa valeur, soit 75 000 ? pour une valeur de 180 000 ?, vous seriez en droit de faire prononcer l'annulation de la vente mais ce n'est pas le cas.

Il serait tout de même possible de faire valoir un vice du consentement, insanité d'esprit, erreur, dol ou violence (articles 414-4 et 1130 à 1144 du code civil), mais la charge de la preuve vous incomberait. Ce qui a conduit le premier notaire à refuser d'instrumenter serait intéressant à connaître et à communiquer au tribunal, de même que l'avis de l'assistance sociale.

Pour évaluer vos chances d'obtenir gain de cause au terme d'une procédure, qu'elle soit pénale ou civile, la consultation d'un avocat me paraît indispensable. Selon vos ressources, l'aide judiciaire peut vous être accordée.

Par Isadore

Bonjour,

Pour savoir pourquoi le premier notaire a refusé cette vente, il faudrait lui poser la question. Mon hypothèse est qu'il soupçonnait quelque chose de louche du type versement d'une partie du prix de vente au noir.

Par Rambotte

Finalement, j'ai l'impression que le litige ne vient pas du prix de vente convenu 115000, mais de la somme effectivement reçue 101000, comme si l'acquéreur avait réussi à faire mettre dans l'acte que les frais de notaire seraient supportés par le vendeur.

Par Nihilscio

C'est possible.

Par janus2

Les biens immobiliers ne se vendent pas au prix que l'on décide il y a des barèmes.

Bonjour,

C'est une erreur, les prix sont libres, le bon prix de vente est celui sur lequel s'entendent acheteur et vendeur.

En revanche, lorsque le bien est vendu à bas prix, le fisc peut recalculer les frais de notaire sur la valeur vénale du bien.

Vous faites quoi dans la vie?

Si vous êtes chauffeur/livreur abstenez vous de répondre à mes questions...

Je croyais que c'était des professionnels qui répondaient sur ce site.

Merci de respecter les intervenants de ce forum. Un chauffeur / livreur aurait tout à fait le droit d'y participer !

Par isernon

mariposa,

les CGU du site indiquent:

Le présent site est d'accès libre et gratuit à tout internaute.

ce ne sont donc pas obligatoirement des professionnels du droit qui répondent sur ce site et généralement sur l'ensemble des forums juridiques gratuits.

si vous voulez avoir des réponses émanant de professionnels du droit, vous pouvez poser votre question à un avocat mais ce ne sera pas gratuit.