



## Immobilier : achat d'une maison par l'intermédiaire d'une agence

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté en septembre une maison par l'intermédiaire d'une agence (suite à une annonce sur un site Internet ). Pour info cette maison était à la vente dans plusieurs agences.

Lors de la signature du compromis devant notaire (en septembre) nous avons appris que cette maison devait être mise aux enchères publiques en novembre, une clause suspensive a été rajoutée dans le compromis :« Sous réserve de l'acceptation de la vente amiable par l'organisme créancier ". Compte tenu que le prix de cet achat était nettement supérieur à la mise à prix, le notaire nous a signalé que cette vente aux enchères serait purement annulée par l'organisme créancier, qu'il n'y aurait aucun soucis, et que cette situation n'était pas exceptionnelle dans son étude. Nous avons donc signé un compromis de vente amiable sur lequel apparaît le prix de vente de la maison, les frais de notaire et de l'agence. La vente aux enchères à bien été annulée . Une semaine après cette annulation le notaire nous a adressé un courrier simple avec copie d'un courrier de l'avocat de l'organisme créancier , nous réclamant en sus les frais de justice liés à la vente aux enchères. Après vérification il apparaît que dans le cadre d'une vente judiciaire les frais sont à la charge de l'acquéreur, mais dans le cas présent, il s'agit d'une vente amiable. J'insiste sur le fait qu'il n'y a aucunes informations concernant cette vente aux enchères dans le compromis, qu'il s'agit d'un compromis amiable, sans frais spécifiques annoncés. Cette situation me paraît "douteuse ", qui a commis une erreur ? qui doit régler ces frais ?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Une semaine après cette annulation le notaire nous a adressé un courrier simple avec copie d'un courrier de l'avocat de l'organisme créancier , nous réclamant en sus les frais de justice liés à la vente aux enchères. Après vérification il apparaît que dans le cadre d'une vente judiciaire les frais sont à la charge de l'acquéreur, mais dans le cas présent, il s'agit d'une vente amiable. J'insiste sur le fait qu'il n'y a aucunes informations concernant cette vente aux enchères dans le compromis, qu'il s'agit d'un compromis amiable, sans frais spécifiques annoncés. Cette situation me paraît "douteuse ", qui a commis une erreur ? qui doit régler ces frais ?

Je suis tout à fait d'accord avec vous.

S'agissant d'une vente amiable, et la vente aux enchères étant annulée, je ne vois pas sur quel fondement juridique, l'avocat pourrait vous demander de régler ces frais.

A ce titre, je vous invite à lui demander sur quel fondement est-ce qu'il affirme pareille chose parce que personnellement, je ne vois pas comment.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je vous apporte quelques précisions :

L'avocat de la banque s'adressant au notaire : extrait du courrier du 8 octobre de l'avocat au notaire

« Le règlement des frais de saisie d'un montant de 7 672,59 ? en un chèque directement libellé à l'ordre de la XXX« Maître ?. » je vous rappelle qu'en application de l'article 57 du décret du 27 juillet 2006, ces frais doivent être réglés par l'acquéreur en plus du prix. »

Pour rappel le compromis de vente amiable à été signé le 10 septembre avec la clause suivante : « L'immeuble ci-dessus désigné se trouvant indisponible entre les mains du vendeur, la présente vente est soumise à la condition

suspensive de l'obtention de l'accord du CREDIT ? créancier et poursuivant. »

Dans ce compromis figure dans le plan de financement les sommes de :

- 250 000? prix de la maison
- 10 000? frais d'agence
- 17 300? frais prévisionnels

Au vu de ces éléments ci-dessus, pouvez vous nous dire si les frais de justice sont réellement à notre charge, si oui, le notaire et/ou l'agence ont ils commis une erreur en ne nous en informant pas lors du compromis.

Bien à vous

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Si l'avocat se fonde sur l'article 57 du décret, c'est qu'il ne s'agit pas d'une vente amiable mais d'une vente amiable sous autorisation judiciaire. Et cela change tout compte tenu du fait que dans ce cas, la cession est autorisée par le tribunal et les frais sont alors payés par l'acquéreur.

Il n'y a donc pas eu, en fait, arrêt de la procédure par le créancier. Ce dernier ne s'est tout simplement pas opposé à cette vente mais la procédure a continué.

Il y a donc eu ici un défaut d'obligation d'information du vendeur ainsi qu'un problème au niveau du notaire qui aurait du vous informer à minima de l'existence de ces frais.

Toutefois, il faut savoir qu'une action contre ces derniers est très délicate. D'une part pour le vendeur, ce dernier n'est pas le mieux placé pour connaître l'existence de ce tarif. Quant au notaire, sa responsabilité est généralement mal accueillie en jurisprudence.

Je ne peux donc que vous inviter à prendre un avocat et à réfléchir ensemble à l'opportunité d'intenter une procédure.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Une précision trois questions :

Lors de la vente aux enchères l'avocat a clairement renoncé auprès du juge à cette vente judiciaire.

- Comment fait un particulier pour différencier un compromis amiable et un compromis sous autorisation judiciaire ?
- Si nous sommes dans le cadre d'une vente judiciaire quid des honoraires de l'agence ?
- Pouvons nous dénoncé ce compromis sans pénalités ?

Avec mes remerciements,

Bien à vous

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Lors de la vente aux enchères l'avocat a clairement renoncé auprès du juge à cette vente judiciaire.

- Comment fait un particulier pour différencier un compromis amiable et un compromis sous autorisation judiciaire ?

Vous n'avez vous pas vraiment moyen de le savoir. Seul le vendeur est normalement au courant compte tenu du fait que dans ce cas, le juge fixe un prix pour la vente amiable, les conditions de la vente et autorise la transaction.

- Si nous sommes dans le cadre d'une vente judiciaire quid des honoraires de l'agence ?

Cela ne change en rien les honoraires de l'agence.

- Pouvons nous dénoncé ce compromis sans pénalités ?

A priori, non. Dans la mesure où ces frais sont imposés par la loi et qu'ils sont en fait distincts de la vente et comme je l'ai écrit, une action contre le vendeur est difficile ici.

Cela vaut toutefois le coups d'étudier plus longuement votre dossier, avec un avocat en cabinet, afin d'étudier les arguments propres à vous libérer de cet engagement.

Très cordialement.