



Récupération indemnité d'immobilisation en tant que vendeur

Par gene

Bonjour.

Ma question concerne le droit immobilier : la récupération de l'indemnité d'immobilisation en tant que vendeur.

J'explique le plus brièvement possible notre situation.

Nous, les enfants, avons mis en vente une maison auprès d'une agence immobilière suite au décès de notre père.

L'acquéreur a signé un compromis de vente en juin 2023 avec signature définitive le 19 février 2024. 2 conditions suspensives : l'obtention d'un prêt et un permis de construire pour faire des ouvertures sur la façade.

Une indemnité d'immobilisation de moins de 5000 euros a été déposée sur un « compte séquestre » de notre notaire.

Petite précision. L'acquéreur a sa propre notaire.

Le temps passe et pas de nouvelles. Nous apprenons finalement que l'acquéreur a fait une simulation de prêt le 10 février et n'a toujours pas demandé le permis de construire.

Nous contactons l'agence et l'acheteur nous demande si nous acceptons de faire une prorogation afin qu'il puisse enfin fournir les documents de la banque et la copie du dépôt du permis à la mairie. Nous lui accordons un petit délai jusqu'au 15 mars 2024.

Finalement il n'a jamais effectué les démarches et n'a donc pas signé la vente définitive.

Que de temps perdu ! Nous avons dû payer de nouveau l'assurance, la taxe foncière, le renouvellement de diagnostics?. La maison qui était déjà en mauvais état initialement s'est encore plus dégradée et le prix de vente est descendu.

Nous avons finalement vendu à une autre personne fin 2024.

Nous pensions récupérer l'indemnité lors de la clôture de la succession. Cela nous semblait logique.

Seulement, à priori, pour que notre notaire nous transfère l'argent il faut l'accord de l'acquéreur. Notre notaire a contacté à plusieurs reprises la notaire de celui-ci. Sans résultat. L'acheteur fait « le mort » même auprès de sa propre notaire.

Ma question est : comment faire ? L'agent ne peut pas rester indéfiniment sur un compte séquestre.

Peut-être devons écrire une lettre de mise en demeure ? Dans l'affirmative, à qui l'envoyer ? Au domicile de l'acheteur ?

A sa notaire ? A notre notaire ?

Comment obtenir un exemple d'une telle lettre pour être dans la légalité ?

Merci d'avance aux personnes qui pourront nous aider.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans accord de l'ex-acquéreur, le notaire ne peut rien faire.

Il vous faut un avocat et demander au tribunal judiciaire d'autoriser le déblocage du séquestre.

Tant qu'à faire, vous demanderez au juge de bénéficier de la clause pénale du compromis et donc de recevoir 10% du prix de vente comme précisé au compromis, plus les dépens et l'article 700.

Sans avocat vous tournerez en rond indéfiniment.

Par gene

Bonjour,

Merci pour votre réponse très rapide.

Il ne faut pas d'abord envoyer une lettre de mise en demeure ?

Sachant que nous habitons à plus de 700 km du lieu où la maison se trouvait, devons-nous chercher un avocat sur place ou chez nous ?

Encore merci.

Par yapasdequoi

Le tribunal compétent sera celui proche du bien vendu.
Prenez un avocat en conséquence.

Mais vous pouvez commencer par en consulter proche de chez vous pour avoir plus de conseils sur la stratégie à adopter.

En effet, payer plusieurs milliers d'euros entre l'avocat, l'éventuel expert, l'huissier, les trajets, la procédure d'appel, etc pour en espérer seulement 5000 est-ce bien raisonnable ?

Par gene

Je pense sincèrement que l'ex acquéreur mise sur le fait que nous n'engagerons pas de procédure au vu des frais.

Mais si nous le faisons n'est ce pas lui qui devra au final rembourser ces frais d'avocats ?

Sinon que se passera t'il avec l'argent qui est sur compte séquestre de notre notaire ? Il ne sera jamais débloqué ?
Retournera t'il chez l'ex acquéreur au bout d'un certain temps ?

J'avais vu "il me semble", que si nous n'engagions aucune action l'ex acquéreur pourrait récupérer cet argent au bout de 5 ans. Est-ce vrai ?

Merci pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

C'est une fausse idée.
L'adversaire devra rembourser vos frais SI vous gagnez. Mais le résultat d'une procédure n'est jamais garanti.

L'argent bloqué chez le notaire et non réclamé ira à la Banque de France au bout de 10 ans.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comment faire ?

Adresser une demande à ces candidats acheteurs par lettre recommandée avec avis de réception en précisant qu'en cas de refus ou absence de réponse dans un certain délai, une quinzaine de jours, vous saisirez le tribunal, copie en courrier simple étant adressée à leur notaire.

Puis, le cas échéant, introduire une instance en justice sur le fondement du non-respect des clauses du compromis de vente. Vous demanderez la condamnation des acheteurs à vous verser le montant stipulé dans la clause pénale s'il y en a une ou, sinon, des dommages et intérêts en rapport avec le préjudice que vous estimez avoir subi.

Le tribunal compétent est le tribunal judiciaire du lieu du domicile des défendeurs.

Si le montant de la somme demandée ne dépasse pas 10 000 €, la représentation par avocat n'est pas obligatoire.

Si elle dépasse 5 000 €, l'instance doit être introduite par assignation : s'adresser à un commissaire de justice.

Si elle ne dépasse pas 5 000 €, elle peut être introduite par une requête déposée au greffe mais une conciliation doit être préalablement tentée. La chambre de proximité est alors compétente.

Par Nihilscio

J'avais vu "il me semble", que si nous n'engagions aucune action l'ex acquéreur pourrait récupérer cet argent au bout de 5 ans. Est-ce vrai ?

C'est vrai. Cette somme leur appartient. Elle sert d'acompte et de garantie. Elle ne peut que leur revenir dès lors que vous n'avez plus d'action à leur encontre. Le délai de prescription est de cinq ans. Il est un peu curieux qu'il n'aient pas cherché à la récupérer depuis un an et demi. Mais ce n'est pas votre problème.

Par gene

Merci pour vos conseils.

En effet je ne comprends pas le silence des ex acquéreurs.

Soit ils ne s'opposent pas à ce que nous puissions récupérer la somme sous compte séquestre, soit ils s'y opposent en notifiant les raisons.

Nous ne demandons rien de plus que de le montant qui se trouve sur ce compte (inférieur à 5000 euros).

Comme je l'ai dit précédemment je pense qu'il veut jouer la montre en pensant que nous n'intenterons aucune action et qu'il récupèrera son argent dans 5 ans.

Je vais commencer par une lettre A/R comme vous me le conseillez.

Par contre avez-vous un modèle pour que je puisse le faire dans les règles de l'art ? Que celle-ci ne puisse pas être contestée.

La copie pour sa notaire peut-elle être envoyée par mail ?

En espérant que cette démarche puisse aboutir.

Bonne journée !

Par Gauchaud

Bonjour,

Je me permet un petit "up" étant dans la même situation, à ceci près que ma vente annulée était avec un promoteur, et que l'indemnité d'immobilisation due de 5% est de 20ke.

Avez vous un exemple d'une lettre à envoyer dans ce cas là?

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est au notaire que vous pouvez demander de rédiger ce courrier.

Par Gauchaud

Yapadequoi,

Malheureusement j'ai choisi de signer avec le notaire du promoteur, et celui ci n'est pas du tout de mon côté.

Par yapasdequoi

Domage.

Vous pouvez demander à un avocat de rédiger ce courrier.

Ce sera un investissement utile vu le montant en jeu.

Mais ne rêvez pas, s'il y a un doute et que le promoteur refuse de verser l'indemnité, il faudra saisir le tribunal.