



Signature compromis avec mandataire judiciaire

Par Cathycat110

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente avec un mandataire judiciaire dans le cadre d'une liquidation. La signature de l'acte authentique est soumise à l'accord du juge.

Je viens d'apprendre par le notaire qu'un mois après le compromis de vente il n'a toujours pas reçu l'accord du juge par le mandataire.

Donc j'appelle le mandataire pour savoir où il en est de la procédure, et étant absent c'est sa collègue qui me dit qu'apparemment la maison est en attente de partir aux enchères !

Depuis j'essaie de le contacter mais à chaque fois on me dit qu'il est absent. Le notaire lui a déjà laissé des messages et des mails toujours sans réponse.

Nous sommes très inquiets car la seule clause suspensive était la vente de notre bien actuel, et elle sera faite le 29 juin. Donc le temps presse car nous allons nous retrouver sans domicile d'ici fin juillet.

Si dans le meilleur des cas, le mandataire fait enfin son boulot et demande l'accord du juge, combien de temps cela prend il pour avoir une réponse ? Et si accord il y a, y a-t-il un délai avant de pouvoir signer l'acte authentique ?

Je précise que le compromis a été signé le 11 mai. N'aurait il pas dû envoyer la demande tout de suite après ?

En espérant que quelqu'un y connaisse quelque-chose.

Nous sommes vraiment dégoûtés car l'agence immobilière nous certifiait qu'il n'y aurait aucun problème.

Par yapasdequoi

Bonjour

L'accord du juge peut prendre plusieurs mois.

Vous ne serez pas sans domicile, il suffit de vous trouver une location pour quelques semaines.

Que dit votre notaire ?

Par Cathycat110

Il dit qu'il est désolé

Pour trouver une location c'est pas gagné. Pour nous c'est très compliqué, je précise qu'on achète à plus de 500 km. En plus on est limité en localisation vu que ma fille est inscrite dans le lycée du futur logement. Et actuellement il n'y a rien à louer dans le coin.

Par AGeorges

Bonjour Cathy,

Ce que vous décrivez paraît tout à fait conforme. Je ne vois pas de faute particulière du mandataire judiciaire, et la réponse de la collègue n'est pas contradictoire par rapport à la situation.

En effet, SI le juge-commissaire rejette le compromis en le trouvant non conforme à ses instructions, le bien "partira" en vente aux enchères, "partira" dans le sens de "sera mis".

Dans le principe normal sur lequel l'agence vous a dit qu'il n'y aurait pas de problème :

- dans une liquidation avec bien immobilier concerné, c'est bien le mandataire judiciaire qui est chargé de "réaliser" l'actif de liquidation,
- Le fait de trouver un acheteur aux conditions normales de marché permet, le plus souvent, de dégager des fonds plus importants que ne le ferait une vente aux enchères. C'est donc, en général la solution choisie par le liquidateur.
- Dans ce type de cas, la réponse du juge peut n'être qu'une formalité, mais elle est obligatoire.

Pour un cas comme le vôtre, je vois plus une responsabilité du juge, côté charge de travail, qui ne lui permet pas de répondre rapidement. Mettre en cause l'agence ou le mandataire ne se justifierait pas.

Et n'oubliez pas que téléphone et mail n'ont qu'un impact limité. Si c'est inefficace, passez à la LRAR.

C'est un AVIS.

Par Cathycat110

Alors pour vous cela voudrait dire que l'offre est rejetée? Mais si c'est le cas, il ne devrait pas nous le signifier ou prévenir au moins le notaire ? Ce dernier qui se démène pour avoir le retour de préemption de la mairie qui du coup ne servirait plus à rien. Il y a aussi un droit de préemption de la Safer qui s'est rajoutée (encore une fois on le découvre trop tard), et nous avons décidé de payer des frais pour avoir une réponse rapide. Je vais demander au notaire de ne rien verser pour l'instant. C'est dingue cette histoire. Ça fait des mois que cette maison est à vendre vu qu'il y a énormément de travaux personne n'en voulait. D'ailleurs ça fait plusieurs années déjà que cette entreprise est en liquidation judiciaire. Et maintenant qu'ils ont enfin un acheteur elle partirait aux enchères ?

Par yapasdequoi

Rien ne permet d'affirmer que votre offre est rejetée.
Une réponse orale n'a que peu de valeur et la personne ne s'engage à rien.
Il s'agit plutôt d'un délai important dû à l'encombrement des tribunaux (vous lisez la presse ?)
Pour la mise aux enchères, il faut AUSSI l'avis du juge.
Préparez un "plan B" au cas où la signature serait retardée.

Par AGeorges

Cathy,

Mon expérience est que tout ce qui est juges et tribunaux sont de plus en plus longs à répondre aux attentes des citoyens, jusqu'à arriver à des situations assez inextricables. Il ne me semble pas que votre cas soit vraiment différent.

Voyez si vous pouvez émettre une requête, à destination du juge, pour faire avancer votre dossier, le reste ne semblant pas fonctionner. Mais n'oubliez pas que toute procédure d'urgence peut tendre à détourner le juge de ses tâches usuelles, comme répondre au liquidateur.
C'est pas simple !

Dans le principe, le compromis qui a été signé n'est pas juste un papier sans valeur. Et n'oubliez pas que si le juge rejette votre compromis, rien ne vous empêchera de participer à la vente aux enchères qui s'ensuivra.

Sachez que les difficultés de synchronisation en cas de changement de résidence sont légion. On met ses meubles en garde-meuble et on trouve un logement provisoire, famille, amis, hôtel. Evidemment l'idéal est de trouver comment conclure les opérations de façon coordonnée pour éviter ces difficultés.

Par Cathycat110

Bon je viens enfin de réussir à joindre quelqu'un chez le mandataire. Et donc aucune demande d'ordonnance n'a encore été faite. Donc l'histoire de la vente aux enchères c'était juste une erreur de classement. Super ! Donc si je n'avais pas appelé rien ne se passerait. Maintenant la personne prépare la demande pour la remettre la semaine prochaine au tribunal.

Normalement réponse sous huitaine, là je saute de joie ! Et je retombe aussi vite quand elle m'annonce qu'après il faut avoir l'accord des créanciers, qui peuvent répondre rapidement, ou pas.

En même temps j'espère que vu la situation actuelle, inflation et compagnie, les gens veulent leurs sous et répondent vite. Il faut savoir que cette liquidation date de 2019. Déjà hallucinant que la maison ne soit pas partie aux enchères avant.