Vente judiciaire litigieuse droit de l'exproprie

Par Visiteur

Suite à jugt d'orient vte forcée, nous organis pour les GONCALVEs une vte à réméré, obtenons fonds verses chez le not, la proc de levée du cdt de saisie de CREDIT FONCIER, demandons à notre av de faire un dire auprès du juge pour autor la vte amiable. Au lieu de cela, une simple info informelle est donnée au juge, notre avocat contacte l'avocat poursuivant ce qui ne sert à rien bien entendu, les fonds ne peuvent être transf par le notaire à l'avoc poursuivant sans l'acc du juge et la vte forcée a eu lieu à notre surprise et désarroi.
Quel recours? la vente a eu lieu le 2 02 2011, les goncalves n'ont reçu aucune notification;
Cassation? quel délai?
L'acheteur vient demain faire une propos (on ne sait ps de quel type)je voudrais savoir quelles armes je peux avoir en réserve pour les GONC.
au cas où la négo soit inacceptable

Par Visiteur

Bonjour,

Suite à jugt d'orient vte forcée, nous organis pour les GONCALVEs une vte à réméré, obtenons fonds verses chez le not, la proc de levée du cdt de saisie de CREDIT FONCIER, demandons à notre av de faire un dire auprès du juge pour autor la vte amiable. Au lieu de cela, une simple info informelle est donnée au juge, notre avocat contacte l'avocat poursuivant ce qui ne sert à rien bien entendu, les fonds ne peuvent être transf par le notaire à l'avoc poursuivant sans l'acc du juge et la vte forcée a eu lieu à notre surprise et désarroi.
Quel recours? la vente a eu lieu le 2 02 2011, les goncalves n'ont reçu aucune notification;
Cassation? quel délai?
L'acheteur vient demain faire une propos (on ne sait ps de quel type)je voudrais savoir quelles armes je peux avoir en réserve pour les GONC.
au cas où la négo soit inacceptable

Conformément à l'article 49 du décret 27 juillet 2006, c'est au cours du jugement d'orientation que le juge détermine l'orientation de la procédure, à savoir une vente amiable, ou une vente judiciaire sur adjudication publique.

Article 49 du décret 27 juillet 2006

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Or, dans votre cas, si j'ai bien compris, le juge a ordonné la vente forcée du bien. Si tel est bien le cas, vous n'avez pas la possibilité de faire une vente à réméré puisque cette vente n'a pas été préalablement autorisé par le juge.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cela, nous l'avions très bien compris, c'est pourquoi nous avons demandé à un avocat (sur sa proposition) d'effectuer

un dire auprès du juge afin d'obtenir son autorisation de régulariser cette vente à réméré et de permettre au notaire chargé de l'acte de transférer les fonds collectés. Car, sans autor du juge, le notaire ne pouvait donc réaliser la vente. Or, ce dire n'a pas été effectué auprès du juge qui n'a donc pas pu donner son accord et former un incident de procédure.
LA PROCEDURE QUE NOUS AVIONS CONFIEE A L AVOCAT N A PAS ETE EFFECTUEE PAR CELUI-CI, qui, d'autre part ne nous a pas fait part de son inaction (nous avions la possibilité sinon, d'obtenir de la part de l'investisseur de verser les fonds directement à la banque saisissante)Mais, en étant prévenus au début de l'audience, difficile de récupérer un chq de banque!!! Il y a eu magouille et nous voulons que cela sorte. Donc, quel recours?

Par Visiteur

Bonjour,

Cela, nous l'avions très bien compris, c'est pourquoi nous avons demandé à un avocat (sur sa proposition) d'effectuer un dire auprès du juge afin d'obtenir son autorisation de régulariser cette vente à réméré et de permettre au notaire chargé de l'acte de transférer les fonds collectés. Car, sans autor du juge, le notaire ne pouvait donc réaliser la vente. Or, ce dire n'a pas été effectué auprès du juge qui n'a donc pas pu donner son accord et former un incident de procédure.

Le problème est qu'à ma connaissance, une telle procédure n'existe pas. Si le juge de l'exécution refuse la vente amiable et ordonne la vente forcée, il aurait tout simplement fallu faire appel de la décision du JEX et demander en appel, l'autorisation de vente à l'amiable.

En effet, la Cour de cassation a rappelé l'irrecevabilité de toute contestation ou demande incidente présentée après l'audience d'orientation doit être prononcée d'office, et elle précise que la cour d'appel, qui ordonne la vente forcée et renvoie l'affaire devant le juge de l'exécution, peut elle-même fixer la date de l'adjudication (Civ. 2e, 11 mars 2010, no 09-13.312 , D. 2010. 771, obs. V. Avena-Robardet ; JCP 2010. Actu. 345, note C. Laporte).

En conséquence, il n'est pas possible de forcer la main du juge de l'exécution en allant contre sa volonté d'une vente forcée, et en le contraignant à valider une vente amiable réalisée postérieurement au jugement d'orientation.

Très cordialement.

Par Visiteur

MERCI DE VOTRE REPONSE. nous organisons une négociation avec l'acheteur aux enchères. Cela devrait aboutir.

Par Visiteur

Bonjour,

J'en suis ravie pour vous!

En espérant avoir répondu à votre attente, et en vous remerciant pour votre confiance.

Très cordialement.