



Problème avec acheteur installé dans maison avant achat

Par kaikou

Bonjour

L'acheteur de ma maison a signé le compromis de vente et je l'ai laissé s'installer, pensant que la vente se ferait dans les deux mois.

Malheureusement, ma maison étant frappé d'hypothèques provisoires par mes anciens employeurs, le notaire ne veut pas procéder à la vente et ca fait trois ans que ça dure..

L'acheteur ne me paye pas de loyer.

Je m'aperçois qu'il a fait plein de travaux (toiture de la maison en particulier) et je reçois aujourd'hui un mail de sa part très menaçant m'indiquant qu'une "citerne d'égout" de la maison est "découverte" qu'elle est pourrie, qu'on ne peut l'enlever qu'avec une grue, etc... Il me menace d'huissiers, d'avocats, et finit son mail par "cela devient de plus en plus grave pour vous".

Il se plaint après coup que le toit fuyait et qu'il fallait faire de toute urgence des travaux avant que la maison ne se transforme en "ruine" et il m'a donc mise devant le fait accompli en changeant la toiture. En avait-il le droit ?

Je n'ai que ses mails furibards me déclarant que la maison était pourrie, jamais il ne m'a fait parvenir un devis ou un avis d'expert confirmant l'état de la maison que j'ai pourtant quittée parfaite.

J'avais fait passer les services de la mairie avant la vente pour bien faire constater que la maison était reliée aux égouts et ils avaient juste confirmé qu'il y avait une fosse dans ce réseau mais que tout allait bien...

Peut-il me faire beaucoup d'ennuis, et a t'il le droit de me faire des ennuis juridiques ???!! Je lui ai indiqué que je ne l'avais jamais obligé à s'installer ni à faire autant de travaux dont il ne m'a pas tenue informée en plus.

Mon avocate est en vacances jusqu'à la fin du mois et mon notaire ne répond plus à mes courriers. Bref, je suis en train de m'angoisser horriblement.

Je remercie d'avance toutes les bonnes âmes qui pourront me renseigner.

Par chance

""De la signature du compromis à l'acte de vente chez le notaire

A partir de la signature du compromis de vente, on relève plusieurs étapes qui mènent jusqu'à la signature de l'acte de vente chez le notaire :

**8 jours après la signature, le notaire instruit le dossier administratif, notamment en demandant un certificat d'urbanisme à la mairie.

**Après les 10 jours qui suivent la signature, le délai de rétractation accordé à l'acquéreur prend fin, ce qui signifie qu'il est définitivement engagé dans la vente.

**20 jours après le compromis de vente, le notaire a établi un état hypothécaire qui reprend les éléments relatifs à la situation juridique du bien, ainsi qu'un état des créances.

**Après 45 jours suivant le compromis, l'acquéreur fournit le justificatif de l'obtention de l'offre de prêt.

**60 jours après la signature du compromis, les droits de préemption, notamment celui accordé à la mairie, prennent fin.

**Aux termes de 70 jours suivant la signature, le délai maximal pour la transmission des pièces au notaire arrive à son

terme, le notaire réalise un projet d'acte et la signature de l'acte de vente chez le notaire peut être envisageable si toutes les pièces sont réunies, que l'acquéreur a obtenu son prêt et que les documents relatifs à la vente sont rédigés.

Les étapes clés après la signature du compromis de vente

Délai après la signature du compromis Etapes

J+8 Instruction du dossier administratif

J+10 Purge du délai de rétractation

J+20 Etat hypothécaire et état des créances

J+45 Justificatif de l'offre de prêt

J+60 Purge des droits de préemption

J+70 Délai maximal pour la transmission des pièces : signature chez le notaire envisageable

**Le compromis de vente peut être signé sous seing privé, mais il peut également être signé devant le notaire.

Que contient le compromis de vente ?

**Le compromis de vente est la première étape dans une vente immobilière, car elle permet de sceller l'accord du vendeur et le l'acheteur. A ce stade, ils se sont entendus sur l'objet de la vente (c'est-à-dire un bien précis qui est décrit dans le document), sur le prix de vente ainsi que sur les clauses suspensives qui permettront à l'acquéreur de se retirer de la vente s'il peut le justifier. Concrètement, le compromis de vente doit contenir certaines informations obligatoires pour être recevable :

Une mention au sujet du bien immobilier cédé, c'est-à-dire un descriptif ainsi que l'adresse.

**Le prix sur lequel les parties se sont entendues.

**La date à laquelle le bien sera disponible.

**Le délai de rétractation accordé à l'acquéreur, à savoir 10 jours qui sont décomptés à partir du lendemain de la signature du compromis, ainsi que la date à laquelle ce délai sera achevé.

**Les clauses suspensives, comme par exemple la non-obtention du crédit immobilier demandé par l'acquéreur à la banque, etc.

**Notez que c'est également durant la signature du compromis de vente que l'acquéreur peut verser un dépôt de garantie (appelé aussi séquestre) au vendeur, dont le montant n'est pas encadré par la loi mais représente généralement entre 5 et 10 % du prix de vente."

votre notaire ne vous a donné aucune consigne ?

Par kaikou

Merci pour votre réponse.

oui je sais tout cela. Le compromis signé précise bien tous ces détails et l'acheteur a bien déposé le dépôt de garantie entre les mains du notaire.

C'est au moment où le notaire a eu tous les papiers et a voulu nous convoquer pour la signature de l'acte de vente définitif qu'il s'est aperçu que trois hypothèques provisoires avaient été déposées et il a refusé de procéder à la vente.

Depuis nous sommes bloqués mais l'acheteur est dans les murs et je pensais que l'affaire se résoudrait vite, mais de renvois en renvois et maintenant en appel, mes adversaires ont fait durer le dossier.

le notaire refuse de procéder à la vente tant que les hypothèques sont sur la maison et les adversaires refusent de procéder à la radiation amiable des hypothèques tant qu'ils n'ont pas le prix de vente sur leur séquestre.

J'ai laissé l'acheteur dans la maison et je ne me suis aperçue que bien plus tard qu'il avait abattu des arbres, remplacé la toiture de la maison et de l'abri voiture. Il me déclare avoir déjà dépense 50 000 ? et étant au RSA je ne me vois pas lui rembourser cette somme.

J'attends désespérément le prix de vente de la maison pour enfin pouvoir vivre normalement avec ma fille que j'ai à ma charge intégrale sans père et un loyer à payer.

J'espère avoir été claire dans mes explications.

Par chance

que vous a dit votre avocat ?

Par kaikou

je lui ai transmis l'ensemble des courriels échangés avec l'acheteur depuis une semaine mais elle est en vacances jusqu'à la fin du mois.

Après elle n'a pas trop apprécié que l'acheteur s'installe dans la maison avant la signature de l'acte définitif et elle n'est pas au courant qu'il a procédé à des travaux sans m'en aviser.

Je dois prendre rendez-vous avec elle début novembre mais je voulais avoir un avis d'ores et déjà sur la question car je n'en dors plus depuis que j'ai reçu le dernier mail de mon acheteur si menaçant...

Par chance

ne craigniez rien au niveau judiciaire.. par contre s'il se montre menaçant à votre égard, n'hésitez pas à porter plainte contre lui. Ne répondez ni à ses courriers ni à ses emails.. coupez tout contact avec lui pour votre protection et celle de votre fille.

Par kaikou

Merci pour vos conseils.

Je vais faire ce que vous dites en attendant de voir mon avocate.

Bonne soirée !