



Protocole d'accord transactionnel non respecté

Par **Jennb**, le **26/09/2022** à **06:17**

Bonjour,

Nous avons mis notre maison en vente suite à la mutation de mon mari dans un autre département, l'agence immobilière gérant notre vente a trouvé un acheteur en avril. Nous avons demandé une vente longue avec en date butoir de signature d'acte définitif le 31 août, le temps de trouver de notre côté une location. L'acheteur a souhaité passer par notre notaire et lui a fourni son offre de prêt en juillet et nous devions signer le 19 août. Le notaire lui a donc envoyé l'appel de fond le 12 août. Sauf que le jour de la signature il n'y avait pas les fonds, celle ci a donc été décalée. Mais au bout de 15 jours toujours pas les fonds. Après vérification de l'offre notre notaire c'est aperçu que celle ci était fautive. Le document avait été falsifié. Cumulant un loyer et notre prêt le notaire nous a donc conseillé de signer un protocole d'accord transactionnel afin de récupérer les frais dû à l'annulation de la vente et ceux de l'agence immobilière et éviter des poursuites qui pourraient être longues et de ce fait onéreuse pour nous.

nous avons signé ce protocole le 12 septembre chez le notaire avec une demande de paiement dans les dix jours. Courant de semaine dernière l'acheteur nous faisait part de ses difficultés pour payer car suite à sa falsification la banque dont il a falsifié le document a ouvert une enquête pour fraude et bloque son compte le temps de l'enquête .

Le 23 septembre nous n'avions donc toujours pas les sommes demandées dans le protocole. Le protocole prévoyait que si la somme était payée nous nous engageons à ne pas poursuivre l'acheteur mais aucune clause en cas de non respect.

Ma question est : vu qu'il n'a pas tenu son engagement peut on directement le poursuivre? L'agence me dit qu'il faut que nous envoyons d'abord un courrier par recommandé AR ou par huissier leur stipulant que le délai est passé et qu'ils ont 8 jours pour payer la somme sans quoi nous serions amenés à porter plainte et à les poursuivre. L'agence a de son côté demandé à l'acheteur d'aller en banque avec eux vérifier que leur compte était bien bloqué ce qu'ils ont refusé. Sommes nous obligés de passer par là avant de lancer la procédure et si dans les 8 jours ils n'ont toujours pas payé que devons nous faire? La procédure au cas où est elle longue car la situation pour nous cumule de loyer et de prêt est difficile nous aimerions que ça aille au plus vite.

Merci par avance de vos réponses.

Par **Visiteur**, le **26/09/2022** à **10:31**

Bonjour,

Votre notaire doit vous aider à résoudre ce problème.

Selon ce qui est écrit dans le protocole transactionnel et dans le compromis, vous pouvez lancer une procédure de recouvrement.

Un commissaire de justice (huissier) peut le faire.

N'écoutez pas l'agence qui doit être un peu dépassée par la situation (aller à la banque ??? porter plainte ??? que de drôles d'idées !)

Le plus important c'est de pouvoir rapidement remettre en vente.

Par **Pierrepauljean**, le **26/09/2022 à 10:51**

bonjour

je vous suggère de changer d'agence immobilière

Par **Jennb**, le **26/09/2022 à 15:50**

Merci à vous pour vos réponses, effectivement le notaire nous a conseillé de lancer la procédure de recouvrement via un huissier.

Par contre ce qui nous inquiète est effectivement de remettre vite le bien en vente et de pouvoir faire face à notre loyer et prêt cumulé le temps que tout rentre dans l'ordre.

Savez vous si nous pouvons accélérer les choses?

Si nous n'avons pas de suite au recouvrement via huissier nous devons donc passer par le tribunal? Ces procédures mettent du temps et cela pourrait être compliqué pour nous.

Connaissez vous les délais de procédures?

Le notaire est resté flou la dessus nous expliquant qu'il fallait pas perdre espoir et que souvent l'huissier suffisait.

Quant à l'agence je pense qu'elle voulait vérifier qu'une fois de plus « l'acquéreur » ne nous menait pas en bateau et le notaire nous a dit qu'il valait mieux éviter ce type de comportement ou tout type d'intimidation pour que les choses se passent au mieux et au plus vite.

Par **Jennb**, le **26/09/2022 à 15:55**

@Supprimé et @Pierrepauljean

Par **Visiteur**, le **26/09/2022** à **16:05**

Oubliez l'agence.

Si l'acquéreur est insolvable et roublard au point de falsifier ses justificatifs... N'espérez pas que ça ira vite.

Remettez en vente et vérifiez mieux la solidité de l'acquéreur potentiel, exigez un séquestre d'au moins 5% **chez le notaire** et ... **CHANGEZ D AGENCE !**

Par **Jennb**, le **26/09/2022** à **18:36**

@Supprimé,

Pensez vous que je dois abandonner le protocole d'accord si effectivement l'acquéreur est insolvable nous n'avons rien à espérer de lui et cela risque d'engendrer des coûts de procédure supplémentaires pour rien.

Oui quant au changement d'agence nous y avons évidemment pensés car il me semble qu'elle n'ait pas fait les vérifications nécessaires. Comme le notaire qui n'a jamais demandé les 5000€ prévus pour le séquestre sur le compromis.

D'ailleurs sur le compromis était écrit que ce séquestre devait être payé dans les 15 jours une fois le délai de rétractation passé sous peine de caducité du compromis. Le notaire m'a dit que vu que nous n'avons pas à ce moment déclaré la caducité dû à ce manquement le compromis courait toujours est ce vrai? L'acquéreur si nous le poursuivons ne pourrait il pas se retourner contre nous pour ça?

Je m'excuse de toutes ces question mais nous ne savons où nous mettons les pieds et j'avoue qu'il est difficile d'obtenir des informations du notaire qui me semble en faute face à ça.

Par **Visiteur**, le **26/09/2022** à **19:22**

Alors changez aussi de notaire. Il ne vous aide vraiment pas.

Vos compromis et protocoles ne serviront à rien sir l'acquéreur est insolvable. Si vous voulez insister voyez plutôt avec un avocat.

Remettez en vente et prenez soin comme déjà dit de faire verser le séquestre et de vérifier la solvabilité du candidat acquéreur. Mais vous ne pourrez que difficilement détecter de faux documents.

Par **Jennb**, le **26/09/2022** à **19:25**

@Supprimé merci de vos réponses bonne soirée