



compromis annulé après clause aliénation dans la donation

Par **fabounet**, le **22/03/2010** à **21:22**

Bonjour, j'ai une simple question!

J'ai signé un compromis de vente et ma mère n'est pas d'accord pour que je vende. Elle veut pas signer le document nécessaire suite à la donation qu'elle m'a faites avec une clause d'aliénation.

Le notaire de mon acheteur me dit que quoi qu'il arrive la vente est ferme(je n'ai pas encore signé l'acte de vente)et qu'il peut publier l'acte???

Que le simple fait d'avoir signé le compromis m'engage et que je ne peux reculer...sinon il se retourne contre moi pour me faire signer par voix de justice et me dis que je dois me retourner contre ma mère....tout ceci me semble un peu de l'intimidation

Le notaire de ma mère me dit que la vente est caduque car elle ne veut signé le pouvoir pour autoriser cette vente???

Je ne sais plus qui croire????

Je vous remercie de vos lumières.

Bien à vous

Fabounet

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/03/2010** à **22:54**

Bonsoir.

Si l'acte de la donation que vous a consentie votre mère, contient effectivement une clause d'interdiction d'aliéner le bien alors donné, sans son consentement exprès; vous pouvez certes signer l'acte de vente, mais...

Votre mère serait ensuite en droit de faire annuler ce dernier.

Elle bénéficierait alors -à son seul gré- d'un motif et cause de nullité relative, fragilisant la vente "à l'extrême".

A vous maintenant de "voir" avec votre mère, puisque vous avez pris le risque de signer un tel compromis (pourtant deux notaires dans "l'affaire"?).

(pour ma part, lorsque j'étais en exercice, je n'aurais pas régularisé un tel acte de vente -

*"bombe à retardement"-, susceptible d'être ensuite anéanti)
(se pose ici pour le notaire régularisateur, le problème de son obligation de résultat)*

Par **fabounet**, le **23/03/2010** à **20:42**

Merci beaucoup pour cette réponse!!!

Je sais que j'ai fait une erreur en signant sans l'accord de ma mère. Mais le notaire de l'acheteur qui est également le mien (mais il défend uniquement les intérêts de l'acheteur) me dit que je risque de signer sous la contrainte judiciaire et de devoir des dommages et intérêts de ce fait.

Pourriez-vous me répondre

Merci de vos conseils et de votre gentillesse car j'ai cru comprendre que vous aviez arrêté votre profession.

Bonne soirée à vous

F

Par **JURISNOTAIRE**, le **23/03/2010** à **21:04**

Bonsoir.

Si vous n'êtes pas protégé par condition(s) suspensive(s), votre acquéreur est effectivement fondé à exiger de vous, la régularisation de la vente.

La seule issue "sans casse", serait l'obtention de l'autorisation, et du consentement maternels à celle-ci.

A vous de trier...

Par **fabounet**, le **23/03/2010** à **21:22**

Qu'elle genre de "casse" car elle ne veut pas signer!!!

Qu'elle genre de clause suspensive...

Merci de vos conseils avisés mais dois-je aller à la signature quand même???
le notaire de ma mère me le déconseille...

Ma mère souhaite que ce patrimoine reste dans la famille car je n'ai pas de réelles raisons de vendre.

Merci beaucoup!

Je suis très novice dans tout ceci et c'est vrai que c'est un métier ;-)

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/03/2010** à **00:05**

... Tout dépend de ce que serait la position-décision que prendrait votre mère, et son niveau de détermination; si vous veniez malgré tout, à signer la vente, en l'état.

. Actionnerait-elle à l'encontre de celle-ci en nullité, devant le tribunal?

. Ou renoncerait-elle à se prévaloir du bénéfice de la clause prohibitive d'aliénation, contenue dans la donation; en "laissant filer"?

En fait, quelle est la qualité de ses rapports, avec vous?

That is [s]the[s]/[s]/[s] question.

= Votre question 1: La "casse" serait:

. En cas de signature, la poursuite par votre mère de la nullité de la vente (risque [s]éventuel[s]/[s]/[s] lié à la délibération de votre mère);

. si non-signature, la poursuite par l'acquéreur, de la vente forcée, ou (et) de dommages-intérêts (risque [s]certain[s]/[s]/[s]).

= Question 2: D'après les dires du notaire-acquéreur, le compromis ne semble pas intégrer de condition suspensive à votre profit-protection.

(affaire malcommode, mal engagée)

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **08:26**

Merci et votre réponse fait peur!

Quoi qu'il arrive l'acquéreur aura gain de cause et moi les ennuis car elle ne voudrai pas vendre!!!

Je vous remercie pour tout

F

Par **PCARLI**, le **24/03/2010** à **08:50**

Bonjour,

Quel est le professionnel qui a rédigé la "promesse de vente" qui vous met dans une situation bien inconfortable ?

Il a commis une lourde faute professionnelle en ne vérifiant pas "l'origine de propriété" et l'existence d'une clause d'inaliénabilité.

Sa responsabilité sera engagée tant à votre égard qu'à celle de l'acheteur évincé

Cordialement

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **10:03**

c l'agence immobilière elle meme qui a rédigé le compromis et l'acheteur n'est autre que l'agence immobilière!

Le notaire est leur copain et je n'avais pas pris le mien!!!!

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/03/2010** à **10:10**

@PCARLI

Bonjour, Pierre.

... Et on retrouve bien:

. L'homme d'armure et d'épée,

. "opposé à" l'homme de la pommade cicatrisante,

dont il était (très incidemment) question dans "Que faire sur un jugement incompréhensible?"...

@FABOUNET

Bonjour.

Vous n'avez pas répondu à [s]la[s]/[s]/[s] question.

En quels termes êtes-vous avec votre mère ?

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **10:21**

Pas en mauvais terme mais elle ne souhaite pas que le bien quitte la famille car elle n'est pas d'accord sur ce que je veux faire de l'argent une fois le bien vendu.

Mais en revanche elle se fiche des soucis que je peux avoir!

Merci de ce suivi de dossier

F

Par **PCARLI**, le **24/03/2010** à **10:34**

@ Bonjour Jurisnotaire

Tout à fait d'accord sur l'excellente analyse de l'option entre deux voies

Il est rappelé cependant que la phase contentieuse est souvent évitée par la phase "consultation" car, ici la réponse de Fabounet permet de pressentir que l'affaire a de fortes chances de ne pas s'engager dans une longue et aléatoire procédure devant le TGI.

@ Fabounet

Demandez à cette agence si elle souhaite qu'une consultation juridique soit demandée sur sa déontologie professionnelle.

Je pourrai - mais je ne suis pas le seul (avocat, notaire)- vous en établir une à titre professionnel, ce qui vous donnera toute garantie

Par **dobaimmo**, le **24/03/2010** à **14:25**

Bonjour

juste un point de détail :

- avez vous signé un mandat au profit de l'agence ?
 - est ce exactement cette agence (même société, etc...) qui achète ce bien ?
- Ce qui pourrait permettre un autre axe de sortie...

Cordialement

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **16:29**

Nous je n'avais pas signé de mandat exclusif car c l'agence qui m'a contacté directement sachant que je voulais vendre.

L'agence qui a rédigé le compromis et la SCI d'un autre nom qui achète le bien à le même gérant ...

Par **dobaimmo**, le **24/03/2010** à **16:55**

Mandat exclusif ou pas : vous n'avez donc pas signé de mandat du tout ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/03/2010** à **16:56**

... De toutes façons, on sait bien, tous, que l'agence [s]doit[s]/[s]/[s], et va être prise à partie... pour des motifs plus ou moins graves...

Par **PCARLI**, le **24/03/2010** à **16:58**

Bonjour,

Bonne question de bonnaimmo qui conforte la stratégie que je préconise

Bien sûr, s'il préconise une autre stratégie, nous en discuterons et vous déciderez

Cordialement

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **17:15**

non pas de mandat ;-)

Par **dobaimmo**, le **24/03/2010** à **17:43**

et zut. pas d'utilisation possible de l'article 1596 du CC (ce qui stratégiquement permettait de refuser de signer : il vaut mieux avoir des problèmes avec l'agence qu'avec un acquéreur potentiel ultérieur)

est ce que (par hasard !) le compromis est rédigé sur des imprimés de l'agence avec en haut le cachet de ladite agence (et non la sci qui achète) ?

Par **PCARLI**, le **24/03/2010** à **17:50**

Bonjour,

Tout a été dit et bien dit et toutes les voies ont été explorées.

Je n'ai rien à ajouter à ce que j'ai écrit et je le maintiens.

Cordialement à tous

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/03/2010** à **17:57**

... et les futurs problèmes de l'agence bicéphale, pourraient encore se trouver être épicés-pimentés par "Nemo auditur..."

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **18:08**

Le compromis a été rédigé sur des compromis pré-imprimé "type" mais le cachet de l'agence immobilière est en haut du formulaire. C l'agence de l'acheteur mais celui ci achète avec sa

SCI qui n'a rien à voir

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/03/2010** à **18:18**

... Et "la SCI-agence" revendiquerait-t-elle la régularisation à son profit, d'un compromis mal et errativement rédigé par "l'agence-SCI" ???

Il devient intéressant de se renseigner au RCS, pour savoir "quoi appartient à qui", tant dans l'agence que dans la SCI.

Par **dobaimmo**, le **24/03/2010** à **19:47**

bonsoir

une agence qui ne rentre pas un mandat, (alors qu'elle a visité le bien en temps qu'agence), et qui signe avec ses imprimés propres, un compromis de vente entre un client vendeur et un acquéreur qui n'est autre qu'elle même sous couvert d'une sci, c'est très limite....

pour ma part, je ne signerais pas l'acte de vente (rejoignant par là le notaire de votre mère). et je jouerais la discussion et la conciliation comme l'indique pcarli avec plusieurs axes.

PS : vu qu'il a l'air doué, auriez vous en votre possession des mails de l'agence, des courriers à en tête de l'agence pour cette transaction voire même des appels téléphoniques émanant du tel de l'agence ? (et non du portable du gérant)

Bonne soirée

Par **fabounet**, le **24/03/2010** à **21:14**

Il n'y a pas de discussion possible avec ce monsieur qui veut même expulsé les locataires du local pour y placer son agence en leur payant un congé d'éviction.

Je n'ai aucun courrier de l'agence si ce n'est un mail pour me donner les coordonnées de son notaire (que j'ai pris également)car il m'a dit qu'il lui ferait un bon prix pour ces frais car il le connaît bien.

Si je prenais également le mien il ne pouvait pas acheter le bien à ce tarif car avec les frais de notaire réel ça ne l'intéressait pas!!!!

L'agence ne m'a jamais contacté car c lui qui la gère et j'ai simplement un appel gardé dans mon portable ou il m'intimide suite à la demande de mon avocat de lui demander les justificatifs de son crédit (qu'il devait justifier) à la date dite sur le compromis mais comme il paye sans crédit il lui a dit qu'il n'avait pas besoin de lui justifier quoi que ce soit et qu'il fallait qu'elle se calme!!!!

Je dois théoriquement signer dans 2 jours!!!!

Merci de vote soutien et de votre expérience!!!

Bonne soirée

F

Par **JURISNOTAIRE**, le **25/03/2010** à **10:30**

Bonjour à tous.

[citation]Si je prenais également le mien il ne pouvait pas acheter le bien à ce tarif car avec les frais de notaire réel ca ne l'intéressait pas!!!!
[/citation]

Outre tous commentaires à caractère déontologique, ou relatifs au décret du 8 mars 1978 modifié, encadrant impérativement les tarifs des notaires;
@ Fabounet : Un conseil semble s'imposer: prenez [s]votre[s] [/s] [/s] notaire (en l'occurrence, celui de votre mère).
Et saisissez-le immédiatement de l'intégralité des présents échanges.
Je pense qu'il sera bien armé pour manoeuvrer au mieux de vos intérêts.

(on y voit plus clair)

Par **PCARLI**, le **25/03/2010** à **10:55**

Super équipe legavox

Les talents s'y complètent avec des approches différentes.

:)

Par **fabounet**, le **25/03/2010** à **23:38**

Merci à tous pour vos conseils.

aujourd'hui j'ai eu la mauvaise surprise d'apprendre par le notaire de ma mère que la date de signature avait changée et qu'un recommandé (jamais reçu) m'avait été envoyé. LA SIGNATURE DEVAIT ETRE AUJOURD'HUI.

Je me suis rendu au rdv en vitesse (je ne voulais pas que l'on me reproche quoi que ce soit) et le notaire de ma mère avait envoyé un fax confirmant son refus de signer.

Lorsque je suis arrivé le notaire m'a dit que l'acquéreur ne venait pas car il était sur un chantier...et au vue du courrier il ne lui semblait pas utile de venir!!!! ce que le Notaire m'avait conseillé également...

L'acquéreur veut faire publier le compromis de vente aux hypothèques pour me bloquer dans une vente dans....x années mais tant pis car elle ne veut pas que je vende avant son décès!

Mais j'ai eu un contact de dernière minute avec un avocat spécialiste qui lui a parlé sur haut parleur et lui signifiant qu'il était autant le notaire de l'acquéreur que le mien...il ne savait plus

que faire mais il me recontacte

Merci à tous et j'espère que cet imbroglio va se solutionner

Bonne nuit à tous

F

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/03/2010** à **11:34**

Bonjour Fabounet.

Veuillez me laisser sur messagerie personnelle, votre ligne "E-mail" afin que je vous puisse vous communiquer la mienne.

Je souhaite connaître les termes exacts du compromis.

A l'acquéreur (+ agence et notaire-acquéreur), le seul propos à leur tenir actuellement est:

Faites ce que vous voulez,

faites ce que vous pouvez.

(faites-leur toutefois savoir, que: l'identité agence-SCI vous a frappé, et que vous prenez bonne note de l'unicité des deux structures)

Je ne pense pas qu'en l'état, le dépôt aux minutes du compromis (avec reconnaissance d'écritures-signatures); suivi de sa publication, "leur" (acquéreur-agence) serait vraiment favorable.

Certes cela "vitrifierait" la situation, mais en ce inclus irréversiblement leurs errements.

D'ailleurs, manifestement, ils sont expectatifs (...et je pense, à bon droit s'il s'avère qu'agence et SCI sont siamoises).

Tenez-nous informés, notamment des recherches au RCS en ce qui concerne celles-ci (qui gère, qui détient quoi).

Wait and see.

Pour votre part, ne "bougez" pas.

Ce rendez-vous décalé à votre insu, par un recommandé qui ne vous parvient pas, pour une "signature" à laquelle l'acquéreur ne se rend pas... Tenterait-"on" de vous "bousculer", de vous déstabiliser ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/03/2010** à **12:09**

... Vous déstabiliser, vous "affoler"; et ce à quoi on peut ajouter leurs hésitations à (quoique menace de) déposer-publier le compromis;

cela pourrait donner à penser qu'ils seraient plutôt enclins à s'orienter maintenant vers une phase de négociation.

Ce qui relèverait alors, du domaine de Pierre (bien armé).

(je n'aimerais pas être à la place du notaire-acquéreur)

P.-nonS. Bonne tentative, bien tenté, Dobaimmo !

Par **fabounet**, le **26/03/2010** à **21:56**

Merci à Modérateur , Maître de Conférence...pour tous vos conseils et merci également de me proposer de vous joindre par mail...je viens de recevoir le recommandé mais sur les conseils de l'avocat j'ai envoyé une lettre aujourd'hui disant :

....suite à notre rendez vous de signature d'hier auquel l'acquéreur n'a pas souhaité se rendre...comme vous me l'avez fait remarqué...à cause de votre mère la vente est compromise.....dans ces conditions et sur vos conseils il me semble nécessaire de surseoir à la vente...situation délicate car vous êtes conseil des 2...je tiens vous remercier de votre objectivité....sachant que l'acquéreur est un de vos client habituel...je vous prie d'informer l'acquéreur comme vous me l'avez indiqué....l'impossibilité de réaliser la transaction dans les circonstances actuelles.

a suivre!!!!

Merci et bon we à tous