



Achat immobilier bloqué 2 compromis caducs!!!

Par **snowman25**, le **23/11/2013** à **12:54**

bonjour, nous désirons acheter une ferme comtoise sur la région franche comté depuis le début de cette année, nous avons après recherche au mois de mars nous avons trouvé un bien correspondant à nos attentes ce bien étant vendu par un agent immobilier nous avons très vite été à la signature du compromis de vente après négociation du prix de vente or celui-ci nous a réclamé 2 chèques de 10000 euros à la signature de ce compromis sans quoi nous ne serons pas signataire et que le bien nous passera sous le nez.

Après signature nous en avons informé les vendeurs qui ont pris la décision de saisir un expert judiciaire pour retirer l'agence de cette vente et par la même rédiger un nouveau compromis de vente le premier devenu caduc pour des raisons que nous ignorons puisque nous n'avons pas assisté à la négociation. L'expert nous a demandé de le missionner afin que nous soyons accompagnés dans cette vente et une décision de notre part a été prise d'attendre la fin de la vente pour demander une restitution de cette avance non justifiée. Cet expert a rédigé le nouveau compromis de vente que nous avons signé début juillet avec tous les membres de la famille des vendeurs et sous arbitrage d'un notaire.

La consistance du bien a été définie pour une signature début septembre or à cette date des travaux de mise en conformité (déplacement arrivé d'eau, réception de travaux d'assainissement non effectués) plus un décès parmi les vendeurs un report sans durée nous a été imposé de ce fait les vendeurs ont pris la décision à notre demande de borner la parcelle ce qui a été fait mais sans tenir compte de la proposition faite dans le compromis de vente avec consultation avec l'expert plusieurs parcelles ont été définies avec chacune une imputation de la surface définie dans le compromis nous avons toujours refusé ce changement parcellaire en essayant de nouer un dialogue avec les vendeurs qui nous a toujours été refusé dès lors l'expert a décidé de quitter sa mission d'aide et les négociations ont campé puisque nous avons souhaité diminuer le prix de vente en fonction du manque de surface ou rester sur les acquis du compromis de vente.

Ses propositions viennent de nous être refusé en bloc invoquant que le compromis est caduc du fait que les accord de pret aurait du leur être donné a la mi-aout et qu'elle ne sont parvenu au notaire le 9 septembre et a nous pour signature le 28 aout sachant que lors de nos entrevu nous avons toujours spécifié que nous avons un accord de principe oral dès même la signature de ce second compromis et que celui ci était nécessaire pour réussir a rédiger les accords le mois d'aout étant "une treve estivale" peuvent t'ils nous en tenir rigueur? peuvent il invoqué non respect de la condition suspensive pour ces raisons? et nous demandez le paiements des indemnités en vigueur? sachant qu'en parallèle des modifications du compromis ont été entrepris par ces personnes
merci de votre aide cet achat devient penible et dénature le fait de s'offrir un bien immobilier puisque les interets de chacun ne peuvent même pas être évoqué et l'envie d'acheter en subis elle même les conséquences puisque la voisine et donneur d'ordre pour l'indivision...
[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **moisse**, le **23/11/2013 à 15:48**

Bonjour,

Votre propos est d'une façon générale incompréhensible et demande une refonte avec quelques signes de ponctuation, ainsi qu'un vocabulaire conforme.

[citation]Après signature nous en avons informé les vendeurs qui ont pris la décision de saisir un expert judiciaire pour retirer l'agence de cette vente .[/citation]

On saisit la justice et non pas un expert, même inscrit sur la liste des experts agréés.

Cela n'a donc aucune signification.

[citation]et par la même rédiger un nouveau compromis de vente le premier devenu caduc pour des raisons que nous ignorons puisque nous n'avons pas assisté au négociation.[/citation]

Caduc de rien du tout.

Vous avez signé un compromis de vente, et aucun expert au monde ne peut défaire cette convention et la refaire.

[citation]cet expert a rédigé le nouveau compromis de vente que nous avons signé début juillet avec tout les membres de la famille des vendeurs et sous arbitrage d'un notaire. [/citation]

Le notaire arbitre, c'est nouveau.

Le notaire a enregistré ce compromis c'est son rôle et confère l'authenticité à l'acte.

Je me demande ce qu'est devenu le premier compromis, "annulé par l'expert".

Avez-vous reçu par la poste ce premier compromis ?

Je n'ai pas pu malheureusement interpréter la suite.

Par **snowman25**, le **23/11/2013 à 17:11**

tout d'abord, excusez le vocabulaire et la mise en forme j'ai voulu être synthétique pour que le sujet ne prenne pas trois pages.

pour reprendre vos questions:

le premier compromis signé avec l'agent immobilier nous est bien parvenu par courrier et lors d'un rendez vous chez les vendeurs l'expert(ami du voisin) en question a souhaité voir ce compromis, et nous a dit qu'il n'était pas valable, puisque le nom du voisin apparaît sur celui ci

alors que seulement son épouse fait partie des vendeurs en indivision.
plus tard, l'expert affirmant la caducité de ce premier compromis nous a demandé de le mandater pour une mission d'aide à acquisition immobilière (ce que nous avons fait puisque déjà 2 chèques avaient été versés en chèque à l'agent immobilier en direct) et que le compromis comportait encore des frais d'agence.
à partir de ce moment-là, ce sont les vendeurs et l'expert qui ont rencontré la directrice de l'agence et nous ont informés plus tard du retrait de celle-ci de la vente du bien en renonçant aux frais d'agence (aucun document à ce sujet nous a été confié) et aucune annulation de compromis n'a été signée par nous. Par la suite, les vendeurs ont même pris la décision de changer de notaire et nous les avons suivis dans cette optique (puisque nous avons chacun le nôtre), sous conseils de l'expert, de prendre le même notaire auquel serait confiée la vente et un nouveau compromis nous a été présenté.
merci de votre écoute, cela me permet de remettre les choses dans l'ordre chronologique des événements pour réussir à analyser au mieux la situation devenue très complexe

Par moisse, le 24/11/2013 à 08:02

Bonjour,

On est loin de votre exposé primitif dans lequel apparaissait un contentieux relatif au périmètre objet de la vente.

[citation] l'expert (ami du voisin) en question a souhaité voir ce compromis, et nous a dit qu'il n'était pas valable, puisque le nom du voisin apparaît sur celui-ci alors que seulement son épouse fait partie des vendeurs en indivision. [/citation]

Cela commence mal en effet, cet expert semble lire dans le marc de café sauf à connaître particulièrement bien le voisin et la voisine.

Mais bon, je constate que tout le monde peut se bombarder magistrat et juger les autres.

[citation] l'expert affirmant la caducité de ce premier compromis nous a demandé de le mandater pour une mission d'aide à acquisition immobilière [/citation]

Il est fort en effet, de vous faire signer un mandat de recherche pour un bien déjà identifié.

Je suppose que cet expert dispose d'une carte d'agent immobilier, car outre sa prétention à se faire passer pour magistrat, il ne peut exercer cette recherche que dument muni d'une carte d'agent.

[citation] à partir de ce moment-là, ce sont les vendeurs et l'expert qui ont rencontré la directrice de l'agence et nous ont informés plus tard du retrait de celle-ci de la vente du bien en renonçant aux frais d'agence [/citation]

Et vos chèques ??

Vous aimez bien prendre des risques et laisser les autres s'occuper de vos affaires. Pas de preuve, rien. C'est bien d'être optimiste, mais tout manager vous dira que la confiance n'exclut pas le contrôle.

[citation] Par la suite, les vendeurs ont même pris la décision de changer de notaire et nous les avons suivis dans cette optique (puisque nous avons chacun le nôtre), sous conseils de l'expert, de prendre le même notaire auquel serait confiée la vente et un nouveau compromis nous a été présenté. [/citation]

Cela sent l'entourloupe et je ne saurais trop vous conseiller, si vous ne récupérez pas rapidement vos chèques de consulter un avocat pour limiter la casse.

Par **snowman25**, le **25/11/2013** à **18:54**

le problème , c'est que l'entourloupe ne s'arrete pas la, donc nous avons signés ce nouveau compromis de vente avec les mêmes modalités, et la signature de l'acte définitif devait se faire avant le premier septembre, or a cette date aucune nouvelle de personne nous nous rendons donc sur place afin de rencontrer les voisins afin de savoir si la maison est prête a être vendue, puisque quelques travaux étaient nécessaires(alimentation autonome en eau)et une réception de travaux d'assainissement.

la voisine un peu dépassé par cette réception de travaux nous demande d'être présent pour l'épauler, c'est la que nous nous apercevons que le bornage de la parcelle ne correspond pas du tout a la proposition faites dans le compromis de vente (environ 1500 m2 au lieu des 1871 prévu dans le compromis) , nous lui précisons même que nous ne signerons pas l'acte de vente dans ces conditions de parcellaire.

celle ci ne se démonte pas et appel notre expert commun folle de rage qui nous confirme plus tard qu'il va faire le nécessaire pour résoudre ce problème et essay même de faire valider ce plan directement auprès du notaire.

Nous sommes contacté plus tard par l'expert par mail pour nous envoyer le nouveau parcellaire mais révisé, la parcelle se retrouve encore emputée de 116 m2 par rapport a la surface énoncé dans le compromis de vente et de plus un carré de 87 m2 qui était à l'origine considéré comme droit de passage deviendrais notre propriété avec en sous sol les eaux pluviales du voisins , gaine électrique et se situe entre deux murs pouvant etre considéré comme mitoyen...

a la vue de ce plan j'envoi par mail mes sentiment sur ce parcellaire a l'expert et lui précise meme par telephone que ça ne nous convient pas et qu'il faudra trouver une autre solution ou revenir sur les propositions du compromis.

suite a ce litige l'expert nous envoie tout simplement sa facture que nous réglons pour ne pas se rajouter des ennuis en nous disant qu'il a effectué son travail. certes il a rédigé le compromis, a aidé a évincé l'agence mais est ce a nous payer pour ces interventions, il annonce que le compromis étant signé il n'a plus lieu d'intervenir, que nous lui avons pas fournis les accords de prêt en juillet alors que nous les avons signé seulement fin aout puisque aucun compromis n'était valable selon lui avant, et que nous lui avons bien transmis la copie des 2 chèque en question sans lui donner d'explication sur la raison de leurs emissions alors qu'il ont été une monnaie de chantage a la signature du premier compromis.Plus aucun dialogue avec celui ci n'a été possible depuis.

de ce fait nous avons pris rendez vous avec le notaire afin d'éclaircir les conditions de vente et celui ci nous proposes de faire une proposition en notre nom au vendeur dans l'espoir de faire avancer les choses.(retour au conditions du compromis de vente ou le nouveau parcellaire de l'expert avec diminution du prix de vente.

nous avons essayé un net refus avec un bonus le compromis serait caduc du fait que les accord de pret ne sont pas parvenu au vendeur a temps (compromis signé le 4 juillet, il aurait pu les demander avant le 13 aout, ce qui n'as jamais été fait et j'avoue nous ne les avons seulement tenu au courant par oral que nous avions un accord de principe, lui même, oral de notre conseiller bancaire.

Ces accords a cause des vacances, j'imagine ne nous sont parvenu que le 28 aout et envoyé au notaire le 9 septembre selon le délai légal.

Est ce suffisant pour rendre caduc un compromis de vente?

les vendeurs évoque même de nous réclamer les 10% en vigueur lors de la rupture d'un compromis de vente. cela est maintenant assez et nous ne nous laisserons pas faire une fois de plus pour avoir fait confiance a des gens peu scrupuleux de leur futurs voisinages et se

permettant par la même d'arroser leur amis au passage.

Nous avons donc fait une demande de protection juridique auprès de notre assureur encore sans réponse a ce jour.

Par **moisse**, le **26/11/2013** à **09:23**

Bonjour,

[citation]Nous avons donc fait une demande de protection juridique auprès de notre assureur encore sans réponse a ce jour.

[/citation]

C'est la seule bonne idée que vous ayez eu dans tout le déroulement de cette saga.

Vous devriez tanner votre assureur tous les jours pour avoir au moins son accord pour contacter un avocat, ou l'avocat qu'il vous désignera.

Ses objectifs ;

* éclaircir cette histoire de compromis annulé on ne sait comment ni par qui

* éclaircir le rôle de cet expert et récupérer l'argent que vous lui avez versé

* mettre en demeure le vendeur de réitérer la vente aux prix et conditions du compromis.