



Probleme juridique suite vente immobiliere cassee

Par Visiteur

Bonjour, suite à une vente immobiliere d'un studio sur Paris dont l'acquereuse n'a jamais finalisé, apres signature de la promesse de vente, le paiement du bien (4 annulations ou non-présentations chez le notaire pour des motifs a chaque fois différents : succession retardée, santé, etc...) la vente a été cassée de plein droit et j'ai recupéré les 10% de dépôt de garantie. Cette personne me réclame maintenant une somme de <4000? pour des affaires qu'elle avait stocké dans mon studio de façon anticipée (ayant invoqué a l'époque de la promesse de vente des raisons de divorce/mise en vente du logement conjugal) ; affaires que j'ai fait enlever un mois après le dernier RDV chez le notaire qui a marqué la fin de mon engagement avec cette acquéreuse (elle avait signée lors du 3eme RDV un papier, à l'initiative de mon notaire, pour que je puisse retrouver ma liberté si elle ne pouvait acheter lors du prochain RDV sans que je n'ai besoin d'entamer aucune procédure pour toucher mon indemnité de 10% et me sortir de cette vente). J'ai procédé à l'enlevement de ces affaires apres avoir demander à 2 reprises à cette personne de me venir récupérer ses affaires, ce qu'elle n'a jamais fait, donc ayant besoin de remettre mon studio en vente le + vite possible, j'ai pris l'initiative de faire enlever toutes ces affaires qui encombrées mon studio. Pus d'un mois et demi après, elle se soucie d'un seul coup de récupérer ses affaires comme si mon studio avait vocation de garde-meubles. Elle a entamé une procédure au Tribunal d'Instance du XIV arr. de Paris à ce sujet, j'ai été convoqué pour une tentative de conciliation qui a échoué. Une audience est prévue pour rendre un jugement le 1er Décembre 2009. Suis-je en tort dans cette histoire ? Dois-je me faire assister d'un avocat ? Merci pour votre attention...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour, suite à une vente immobiliere d'un studio sur Paris dont l'acquereuse n'a jamais finalisé, apres signature de la promesse de vente, le paiement du bien (4 annulations ou non-présentations chez le notaire pour des motifs a chaque fois différents : succession retardée, santé, etc...) la vente a été cassée de plein droit et j'ai recupéré les 10% de dépôt de garantie. Cette personne me réclame maintenant une somme de <4000? pour des affaires qu'elle avait stocké dans mon studio de façon anticipée (ayant invoqué a l'époque de la promesse de vente des raisons de divorce/mise en vente du logement conjugal) ; affaires que j'ai fait enlever un mois après le dernier RDV chez le notaire qui a marqué la fin de mon engagement avec cette acquéreuse (elle avait signée lors du 3eme RDV un papier, à l'initiative de mon notaire, pour que je puisse retrouver ma liberté si elle ne pouvait acheter lors du prochain RDV sans que je n'ai besoin d'entamer aucune procédure pour toucher mon indemnité de 10% et me sortir de cette vente). J'ai procédé à l'enlevement de ces affaires apres avoir demander à 2 reprises à cette personne de me venir récupérer ses affaires, ce qu'elle n'a jamais fait, donc ayant besoin de remettre mon studio en vente le + vite possible, j'ai pris l'initiative de faire enlever toutes ces affaires qui encombrées mon studio. Pus d'un mois et demi après, elle se soucie d'un seul coup de récupérer ses affaires comme si mon studio avait vocation de garde-meubles. Elle a entamé une procédure au Tribunal d'Instance du XIV arr. de Paris à ce sujet, j'ai été convoqué pour une tentative de conciliation qui a échoué. Une audience est prévue pour rendre un jugement le 1er Décembre 2009. Suis-je en tort dans cette histoire ? Dois-je me faire assister d'un avocat ? Merci pour votre attention...

Mais les affaires enlevées ont été placées ou?

Quelle est la valeur représentée par l'ensemble de ces affaires?

Avez-vous en possession les arguments qu'elle compte présenter devant le juge (mise en demeure, assignation ou autre)?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour, les dites affaires ont été jetées, il est impossible de donner une valeur à un tas de vieilleries, elle n'a aucun

argument : lors de la conciliation elle avait déjà changé le motif de sa contestation. Si elle avait voulu ses affaires elle les aurait eu et je n'aurai pas eu à perdre mon temps à les débarasser.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour, les dites affaires ont été jetées, il est impossible de donner une valeur à un tas de vieilleries, elle n'a aucun argument : lors de la conciliation elle avait déjà changé le motif de sa contestation. Si elle avait voulu ses affaires elle les aurait eu et je n'aurai pas eu à perdre mon temps à les débarasser.

Dans ce cas, c'est pas bien méchant mais vous êtes en tord. En effet, la vente étant nulle, il s'instaurait, à l'égard des affaires restées dans l'appartement un contrat de dépôt dit "nécessaire". Vous n'aviez pas le droit de jeter les affaires tant que le délai de prescription n'était pas achevé, et ce, quand bien même vous avez laissé à la propriétaire la possibilité de venir les chercher.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je précise que le propriétaire c'est moi, l'acquéreuse a qui les affaires appartenaient n'avait aucun statut ou droit d'occupation dans ce logement qu'elle souhaitait acquérir et en réalité squater par le biais de ce superfuge (cf post initial) en profitant de ma gentillesse !

Il n'a jamais été question de contrat de dépôt entre nous, donc il n'y avait pas terme fixé pour la restitution... de plus mon studio était en train de se dégrader du fait de l'entassement de tout ces objets sur toute sa surface (malheureusement je n'ai pas pris de photos) et j'ai du refaire la peinture après un nettoyage et séchage de plus d'un semaine (c'est moi qui l'ai fait donc pas de facture) donc il y avait un cas de force majeure... A l'origine elle devait juste stocker quelques affaires... Merci pour votre éclairage !

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je précise que le propriétaire c'est moi, l'acquéreuse a qui les affaires appartenaient n'avait aucun statut ou droit d'occupation dans ce logement qu'elle souhaitait acquérir et en réalité squater par le biais de ce superfuge (cf post initial) en profitant de ma gentillesse !

Je n'ai jamais dis le contraire. Simplement, vous n'aviez pas le droit de les jeter.

Il n'a jamais été question de contrat de dépôt entre nous, donc il n'y avait pas terme fixé pour la restitution... d

C'est ce que l'on appelle un dépôt nécessaire, c'est à dire un contrat de dépôt qui se forme sans qu'il y ait volonté des deux parties.

Pour les dégradations, vous auriez pu demander remboursement mais de toute évidence, vous avez bien compris que cela allait être difficile sans preuve ni facture.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ok bien compris, pensez-vous que je puisse être condamner à payer une somme d'argent à cette personne ? Dernière chose: elle n'a pas fourni de preuves du dépôt de ses affaires dans mon logement ! Est-ce que je peux le nier ? Elle possède toujours un trousseau de clés qu'elle ne m'a pas rendu, j'ai du changer la serrure.

Merci tres bon service juridique en-ligne

A recommander

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ok bien compris, pensez-vous que je puisse être condamné à payer une somme d'argent à cette personne ?

Oui, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, c'est à dire que l'indemnité sera égale au préjudice qu'elle arrive à démontrer. Or, il va lui être difficile de prouver la consistance et la valeur des biens qui étaient chez vous, puisque par définition même, ces objets ont été détruits..

Il va être assez aisé pour vous de contester les chiffres annoncés par madame de sorte que le juge accordera une indemnisation très très mince voire inexistante.

elle n'a pas fourni de preuves du dépôt de ses affaires dans mon logement ! Est-ce que je peux le nier ?

Vous n'allez pas vous gêner! Il ne manquerait plus que vous l'aidiez..

"Monsieur le juge, je demande le remboursement de tel objet que j'avais laissé chez Monsieur Fautrier".

"Ah bon? Mais de quoi parles-tu ma pauvre Lucette? Je n'ai jamais vu cet objet chez moi. Tout au plus, j'ai dû jeter ta vieille guimbarde qui traînait dans mon couloir et encore, je t'avais dit de venir la chercher. Vous savez monsieur le juge, je suis honnête et pour rien au monde, je ne me serai permis de jeter des affaires quelconques auxquelles madame Lucette aurait été très attachée".

Très cordialement.

Par Visiteur

Tres tres bon comme tirade je vais l'apprendre par coeur !!!
Encore merci :)

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tres tres bon comme tirade je vais l'apprendre par coeur !!!
Encore merci :)

De rien, tout le plaisir est pour moi! Vous pouvez tout à fait la ressortir telle quelle devant un juge, je ne réclamerai pas de droits d'auteur ;)

Très cordialement.

Par Visiteur

Entendu !