

escroquerie promesse de vente

Par **rogg**, le **16/04/2006** à **11:04**

j'ai signé le 15 février une promesse de vente (de particulier a particulier) pour une maison. ceci, en présence du notaire et des 2 vendeurs (époux).

Mes crédits sont accordés, lors de cette notification au notaire pour la réalisation dans les délais de la vente a savoir sous 10 jours.

le notaire m'informe ,du problème:

le bien est la propriété d'une SCI dont les membres sont ces mêmes personnes+leur enfant majeur. Ce dernier refuse la vente ainsi que son pere. La promesse a été signée par le père, (gérant de cette SCI) en son nom propre(il a oublié ce détail....)

Le notaire me dit ne pas pouvoir vendre sans l'accord de cette 3eme personne.(qui travaille en agence immobiliere...)

Le notaire, informé par l'avocat de la SCI (invoquant de la nullité de la promesse de vente), me conseille l'entente pour le recouvrement de mes frais et d'annuler la vente.

Je me sens bafoué, cela sens une préméditation...., quelles sont les démarches, et les points contre lesquels je peux me défendre de cette injustice???

Par **Olivier**, le **16/04/2006** à **12:22**

sans vouloir dire de bêtise, si le bien est vendu par les époux alors qu'il appartient à la SCI, la promesse de vente est nulle, et de ce fait aucune action en exécution forcée ou en reconnaissance judiciaire de la vente ne peut être intentée...

Donc je pense effectivement que la meilleure solution reste de te retirer de cette affaire, et éventuellement d'intenter une action en responsabilité contre le notaire qui n'aurait pas du rédiger une promesse de vente sans vérifier qui était réellement propriétaire...

Par **Gab2**, le **16/04/2006** à **14:07**

Pas mieux !

Par **jeeecy**, le **16/04/2006** à **19:48**

si le notaire etait effectivement present le jour de la signature de la promesse de vente, il

aurait du vérifier que les parties en présence étaient réellement detentrices du pouvoir de vendre l'immeuble

comme il ne l'a pas fait sa responsabilité civile pourrait être engagée sur ce point

il reste cependant à déterminer le préjudice...

Par **Olivier**, le **16/04/2006** à **20:35**

[quote="jeeecy":1xec3ait]

comme il ne l'a pas fait sa responsabilité civile pourrait être engagée sur ce point

[/quote:1xec3ait]

Attention à voir si la promesse est authentique ou non... Le notaire a une responsabilité différente si l'acte est authentique (puisque son nom y figure) ou si l'acte est ssp (puisque'il est fait entre les parties...), mais dans les deux cas le notaire doit être sanctionné

Je conseillerais d'exposer la situation à la chambre départementale qui trouvera certainement une solution amiable

Par **rogg**, le **18/04/2006** à **15:52**

(désolé d'avoir personnalisé ce cas)

C'est un cas d'école.

Lors de la signature, le notaire a en sa possession des documents authentiques, le passage à la SCI a été purement fiscal. C'est d'ailleurs comme cela que le notaire a découvert le problème (feuille d'impôts fonciers) malheureusement 1 mois après la promesse.

Le temps des divers courriers, et 15 jours ont passé sur 2 mois de délais.

Tout va très vite.

Il est clair que le notaire a des responsabilités mais honnêtement beaucoup d'autres auraient fait la même chose.

Pour le responsable de cette machination, rien.....

L'acte est nul donc pas de dédit,

pourtant il a obligation par l'acte qu'il a signé de renseigner le notaire de tous faits concernant cette promesse.

Il était gérant de la SCI (4 immeubles), et connaissait sa situation (il a fait un faux document, n'étant plus propriétaire...ou sa responsabilité de gérant de ce bien est engagée??)

C'est un professionnel de l'immobilier (il connaît les lois, la preuve.....)

C'est au notaire de payer?????