



Besoin d'aide urgente: Vente immobilière empêchée par nécessité

Par **Oden**, le **04/12/2012** à **07:22**

Bonjour,
Je ne sais pas si mon topic est dans la bonne catégorie du forum, pardon d'avance si ce n'est pas le cas.
J'ai besoin d'aide et j'ai écrit une lettre à quelques personnes susceptibles de m'aider.
Nul besoin que je me répète et que je commente ma lettre, je vais vous faire un copier/coller de celle ci en espérant qu'une personne qui passe sur le forum pourra m'aider d'une façon ou d'une autre.
Merci.
Voici la lettre:-----
Bonjour,
Je vous écris car je suis dans une situation catastrophique en plus d'être ironique.
Je vous explique le plus brièvement possible sans trop rentrer dans les considérations humaines, bien qu'elles soient malheureusement centrales:
J'ai reçu en donation il y a environ 2 ans un bien immobilier que mes parents ont effectué en donation seule.
J'ai un frère et une sœur. Ceux-ci n'ont pas participé à la donation puisque celle-ci n'était pas une donation partage et que les relations étant mauvaises ils ont décidé de ne pas venir à la donation pour signer une donation dans laquelle ils n'avaient aucun avantage.
Les relations avec mes parents, bien qu'ils m'aient donné un bien, sont toutes aussi malsaines et pleines de rapports de force.
Étaient donc seuls présents mon père et ma mère pour la signature de la donation.
La donation comporte:
- Une renonciation à l'interdiction d'aliéner (ce qui est un bon point).
- Une renonciation à l'interdiction d'hypothéquer (bon point aussi).
- Une réserve de droit de retour (si je meurs uniquement, donc ça ne compte pas je pense).
La bonne nouvelle c'est que j'ai trouvé un acheteur prêt à mettre plus de 300 000 euros et qui paie comptant (pas d'attente pour un crédit). J'étais évidemment très content!
La mauvaise nouvelle c'est que le notaire de l'acheteur dit qu'il faut faire intervenir mes parents et mon frère et ma sœur. Je vais essayer de le convaincre qu'il s'agit de surprécautions, mes parents possédant plusieurs autres biens immobiliers que mon frère et ma sœur s'arracheront sans problèmes, étant moi-même prêt, si nécessaire, à renoncer à tout le reste d'un quelconque héritage dès maintenant.
Je ne comprends pas

pourquoi le notaire veut l'intervention de mes parents dans cette histoire. Je me retrouve donc dans cette situation ironique et atroce pour moi: Devoir demander à des gens qui n'ont cessé de faire de ma vie un enfer l'autorisation... de sortir de cet enfer! Nul besoin de me dire de tenter sur le terrain humain, je connais très bien ma famille, cette situation dans laquelle je suis en position de faiblesse, en position de devoir quémander, est une situation qui s'est déjà produite plusieurs fois. Leur niveau de vice étant assez élevé, cela ne sera que l'occasion d'user de chantage sur ma personne comme ils l'ont fait par le passé. Je n'ai pas de revenu, pas fait d'études, je suis un propriétaire qui n'a que les inconvénients sans les avantages, et je veux impérativement vendre et fuir cette situation quitte à vendre mon bien moins cher. De plus, ayant des dettes, j'ai déjà des huissiers qui m'envoient des lettres. Mon bien pourrait donc à terme être saisi et revendu aux enchères à un prix dérisoire MAIS je ne peux le vendre librement... Cette situation est folle. Et il faut en plus que je paie la taxe foncière pour un bien dont je ne peux pas jouir en toute liberté. Je vous demande donc, non je vous SUPPLIE même si mon langage peut paraître excessif, de m'aider! Je suis désespéré! La seule chose bonne qui pouvait m'arriver (obtenir l'argent de cette vente, fuir ma famille et monter enfin mes projets en toute liberté), psychologiquement je suis épuisé, physiquement aussi, et j'ai d'autres problèmes (santé, argent, dépression naissante etc) à régler, sans compter qu'il ne me reste que 250 euros en poche tout court, je ne sais pas comment je vais faire pour manger très bientôt. Pardonnez moi pour la crudité et l'impudeur de mes propos mais je n'ai hélas pas le temps pour faire dans la dentelle actuellement. Bien évidemment, tout travail méritant salaire, si le fait de travailler avec vous (ou l'un de vos collègues) permet d'aboutir à la vente un pourcentage de celle-ci vous sera remise une fois la vente conclue ou toute autre solution me permettant de tirer de l'argent de mon bien et de m'en débarrasser. Ayant beaucoup réfléchi durant les heures qui ont suivi la réception de la demande de la secrétaire du notaire, j'ai trouvé quelques idées potentielles. Je vous les soumet, en espérant qu'il y a en au moins une qui pourrait être viable:

- 1) Faire la donation de mon bien à l'acheteuse. De ce fait, cela pourrait peut être annuler l'obligation de (un peu comme le fait de vendre mon bien annulerait la "réserve de droit de retour" qui n'est une clause valable que si le bien est toujours en ma possession). L'acheteuse pourrait, dans un contrat en sous seing privé, me verser ensuite l'argent. J'ai bien conscience que cela pourrait peut être être requalifié par le fisc en une vente déguisée, mais quand bien même, si les frais à payer au fisc (surtout si il faut aller voir le fisc en expliquant la complexité de ma situation) sont nécessaires pour faire ma vente, je l'accepte.
- 2) Créer une société dans laquelle je met mon bien en capital. Puis, je vends la société à l'acheteur. Le prix de vente sera environ de la valeur de mon bien. Pareil: Si le fisc peut y voir à redire, aller les voir en leur expliquant la situation peut permettre de s'arranger. Il sera de toute façon beaucoup plus facile de s'arranger avec le fisc qu'avec mes propres parents...
- 3) Faire saisir volontairement mon bien par un créancier en m'arrangeant avec lui pour que lors d'un procès pour saisir mon bien, celui-ci soit racheté au prix convenu avec l'acheteur (avec lequel j'aurais pris la précaution de faire un contrat en sous seing privé dans lequel il est stipulé qu'il s'engage à acheter mon bien et que si il ne le fait pas, il s'engage à m'indemniser à hauteur de la valeur du bien. La vente se fera donc par décision de justice ce qui empêchera tout problème entre l'acheteur et ma famille ensuite, non?).
- 4) Attaquer en justice et en référé (je suis pris à la gorge, ma situation presse) mes parents et mon frère et ma sœur pour une sorte d'abus de droit dans lequel je me retrouve piégé et dans lequel mes droits constitutionnels de propriétaire sont bridés. Comme je le disais, je suis propriétaire avec les inconvénients mais sans les avantages. Est-ce constitutionnel? Une QPC pourrait peut être répondre à la question (mais avec 250 euros en poche qu'il me reste alors que j'ai nourriture/électricité/etc à payer, pour monter un tel procès, je ne pourrais pas avancer les fonds pour payer un avocat).

J'ai quelques autres idées mais sans doute vaut il mieux en parler à l'oral. J'espère sincèrement, d'une façon ou d'autre, que vous ou quiconque peut

