



## Compromis signé-tutelle et décès vendeur- aidez moi svp

Par **Most12**, le **31/12/2016** à **05:00**

Bonjour,

je suis primoaccédante et j'essaye de finaliser mon achat mais tout se cumule sur mon dossier, j'espère que vous pourrez m'aider à y voir plus clair. Voici les faits :

J'ai signé un compromis de vente le 15 juillet, avec un couple de personnes âgées, la date butoir mais non extinctive se situant au 15 octobre dernier. Trois semaines après, j'apprends par une des filles du couple (la seule que je connaisse) que sa sœur a demandé une mise sous tutelle des parents, j'en informe le notaire qui me dit qu'il va falloir attendre la décision du juge des tutelles. Entre temps le mari est décédé trois jours avant la date butoir. Mon crédit a été accepté et j'ai un accord valable jusqu'à mi-février. Le couple a six enfants et certains ne veulent pas vendre au prix qui a été fixé et demandent une expertise la maison. Deux estimations viennent d'être faites par agence immobilière, le prix est conforme au prix de l'achat.

Mon offre de crédit a été acceptée et j'ai commencé à payer l'assurance crédit tous les mois depuis le mois de septembre parce que j'ai retourné l'offre.

Voici mes interrogations ?

- est ce que je peux me désengager si la vente doit prendre un délai trop long? et récupérer l'acompte que j'ai versé ?
- que se passe-t'il si je n'obtiens pas une prolongation de mon crédit ou un nouveau crédit immobilier avec un taux raisonnable (les taux étant en train de remonter) ? Est ce qu'un refus de crédit (deuxième crédit) constituerait un motif de désengagement qui me permettrait de récupérer mon acompte ou cet acompte serait perdu et je devrais payer une indemnité ?
- que pensez vous de cette situation et sous quel délai pensez vous qu'une telle vente puisse se réaliser ?

Je précise que je souhaiterais acheter ce bien si cela est possible et dans un délai raisonnable.

- dois je envoyer un courrier RAR, pour quel motif et à qui ? Parce que pour l'instant je n'ai fait aucune action de mon côté à part appeler le notaire et lui envoyer des mails.

En vous remerciant par avance du temps que vous consacrerez à me répondre, j'ai l'impression d'être dans une impasse et de ne rien maîtriser.

Merci beaucoup.

Par **GONZALEZ Arnaud**, le **31/12/2016** à **17:49**

Bonjour

Votre situation est complexe et suppose avant tout d'analyser le compromis que vous avez signé pour connaître vos possibilités de désengagement.

Comme l'a indiqué votre notaire, il faut déjà attendre les suites données à la mesure de tutelle sollicitée par les indivisaires. Si la tutelle est ouverte, l'accord du juge sera nécessaire.

Vu le comportement des indivisaires, cette vente pourrait être fortement retardée puisque ces derniers sont en désaccord sur le prix de vente.

Seule une consultation auprès de votre notaire ou d'un professionnel vous permettra d'obtenir des réponses précises à vos interrogations.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **01/01/2017** à **09:12**

Bonjour,

Si le notaire chargé de cette vente est celui des vendeur, rien ne vous interdit de choisir votre notaire. Le coût n'en sera pas augmenté pour autant, les frais notariés seront partagés entre les 2 notaires.

Lorsque vous avez signé le compromis en juillet dernier, le couple n'était pas sous tutelle et vous n'aviez aucune information sur une telle procédure de mise sous tutelle, vous êtes donc de bonne foi. vous avez fait toutes les démarches nécessaires en vue d'une bonne fin de vente. Il appartient donc aux héritiers de subir cette vente telle que décidée sur le compromis à moins que certains héritiers ne renoncent à cette succession. Votre notaire personnel devrait pouvoir vous aider à faire comprendre aux héritiers que, en cas de procédure judiciaire, non seulement cela va considérablement retarder la clôture de cette succession mais il vont devoir vous verser le montant du dédit prévu par le compromis + des dommages intérêts, et devront continuer à payer toutes les charges afférentes à cette maison (abonnement divers, impôts, etc.). Ils risquent donc de perdre beaucoup plus qu'une simple différence de prix car le prix fixé sur le compromis devra être respecté.

Par **Francisu**, le **12/01/2024** à **17:26**

bonjour,

j'ai signé un compromis et emprunter pour l'aquisition d'un terrain dont la personne était sous tutelle avec l'accord du juge des tutelles. Malheureusement la personne vient de décédés. Est-

ce que la transaction va à son terme ou il faudra attendre la fin de la succession ?

merci pour votre retour...

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **12/01/2024 à 17:36**

Bienvenue

Si le compromis de vente ne contient pas une clause prévoyant que la vente est subordonnée à la survie du vendeur, les héritiers sont tenus de respecter les engagements pris par le défunt.

Voyez votre notaire pour qu'il entre rapidement en contact avec celui qui gère la succession, car le décès d'une des parties entraînera inmanquablement un retard dans l'exécution des formalités.

Par **Francisu**, le **12/01/2024 à 17:59**

Je vous remercie pour votre retour rapide et qui me fait espérer une issue favorable.

Très cordialement

Par **RFL**, le **04/05/2024 à 21:19**

Bonsoir

Situation complexe pour mon conjoint et moi :

Nous avons signé fin janvier une promesse d'achat pour un bien appartenant à un monsieur âgé sous tutelle et son fils (qui est la tutelle de son papa).

Le juge a mis deux mois et demi à donner son accord, le 12 avril nous avons été notifiés de l'accord et avons positionné une date de vente au 6 mai.

Depuis, nous attendons donc son ordonnance pour la mettre en pièce jointe à la promesse d'achat et ainsi purger les dix jours de rétractation pour enfin signer l'acte définitif.

Sauf que le courrier a été envoyé mais jamais reçu.

En parallèle, ayant bien précisé avec les notaires de la faisabilité du respect des délais, nous avons donné notre préavis au 17 mai.

Sauf que n'ayant pas reçu l'ordonnance, la date est repoussée.

Donc nous avons négocié une convention d'occupation précaire de la maison (qui est vide), acceptée sous conditions.

Nous avons rencontré le fils ce matin qui nous a annoncé le décès imminent de son papa (nous sommes vraiment triste en premier lieu de cette situation, mais aussi inquiets de la

suite des événements).

Le fils unique (et tutelle) souhaite toujours vendre et ne peut de toutes façons se dédire.

Sauf que, légalement, est-ce long de mettre fin à la tutelle et de finaliser la succession ? Doit elle être finalisée pour la vente ?

Allons nous prendre encore plusieurs semaines/mois de retard dans la vue ?

Dans l'attente,  
Merci d'avance

Par **Chrysoprase**, le **05/05/2024 à 08:10**

Bonjour

[quote]

Sauf que, légalement, est-ce long de mettre fin à la tutelle

[/quote]

La tutelle prend fin à la minute du décès du majeur protégé.

[quote]

est-ce long [...] de finaliser la succession ?

[/quote]

Il n'est pas nécessaire que la succession soit clôturée pour que l'héritier puisse signer l'acte authentique. En revanche, il me semble qu'il soit nécessaire que le notaire soit en possession de l'attestation de propriété immobilière au nom du fils, consécutive au décès.

Le notaire pourra l'obtenir dans un délai plutôt rapide de 2 ou 3 semaines.

[Je me base sur une expérience récente, à confirmer par de plus experts que moi]

Par **Marck.ESP**, le **05/05/2024 à 18:26**

Bienvenue sur Legavox,

L'événement que vous évoquez ne mettra pas fin aux engagements signés par le défunt, le compromis de vente est considéré comme valant vente dès lors que les parties se sont accordées sur la chose et le prix, conformément à l'article 1589 du Code civil.

Cela signifie que le principe de la vente est acquis, même si l'acte authentique n'a pas encore

été signé.

A la réponse éclairée de Chrysoprase, j'ajoute que sauf clause prévoyant le cas d'un décès, les héritiers sont tenus de poursuivre, selon les articles 720 et suivants du Code civil, en procédant à la signature de l'acte authentique de vente en lieu et place du vendeur décédé.

Cela rallonge inévitablement les délais, mais le notaire vous renseignera. Vous pouvez aussi lui adresser un courrier précisant que vous demandez la poursuite des opérations avec l'héritier, pour une réitération la plus rapide possible.