Image not found or type unknown

compromis de vente problème de succesion

Par **chub**, le **29/03/2012** à **15:24**

Bonjour,

J'ai perdu mon grand-père paternel il y a quelques mois. Je suis une des héritières avec mon frère et ma soeur.
Nous avons mis sa maison en vente et très vite avons signé un compromis de vente.
Une mauvaise surprise est apparue : l'état hypothécaire indique que la maison appartient à mon grand-père ET à notre grand-mère dont il était divorcé depuis longtemps.
Nous craignons de devoir payer quelque chose puisque nous avons signé un compromis sans l'accord de notre grand-mère (qui n'est pas en état de prendre des décisions).
Est-ce que l'annulation de la vente dans ce cas entraine des pénalités pour les vendeurs ou la vente est-elle simplement annulée?

Par **Afterall**, le **29/03/2012** à **15:38**

Il n'y a pas de solutions toutes faites.
De deux choses l'une :
- Soit votre acquéreur désire se retirer. La vente est caduque et vous êtes tenu de lui rendre son dépôt de garantie.
- Soit il désire poursuivre : il va falloir se rapprocher de l'autre vendeur. S'il est incapable, il faudra contacter son tuteur pour envisager la cession.

En tout état de cause, ni vous ni le notaire rédacteur du compromis de vente ne pouvez être tenus pour responsable de "cette découverte". Cela fait partie des aléas des ventes immobilières. En effet, la période s'écoulant entre l'avant contrat et l'acte définitif est justement mise à profit pour débusquer ce type d'écueils.

Par **fra**, le **30/03/2012** à **14:28**

Bonjour,

Donc, la promesse de vente a été signée sans que le titre de propriété de la maison ait été vérifié ?? Dangereux et même fort surprenant s'il s'agit d'un travail de Notaire !

Par **Afterall**, le **30/03/2012** à **15:02**

[citation]Donc, la promesse de vente a été signée sans que le titre de propriété de la maison ait été vérifié ?? Dangereux et même fort surprenant s'il s'agit d'un travail de Notaire ! [/citation]

Il faut avouer que des avis divergents sur un forum permettent de faire avancer les choses… et parfois de faire évoluer sa réfléxion...
Dans un premier temps, et pour justifier ma réponse ci-dessus, je m'étais basé sur un arrêt récent de la Cour de Cassation (Cass. 1ère civ., 25 mars 2010 ? http://legimobile.fr/fr/jp/j/c/civ/1ere/2010/3/25/08-20351/) qui dédouanait un notaire mis en cause pour ne pas avoir requis un Etat hors formalité avant la signature du compromis.
Il s'agissait de l'existence d'une servitude non révélée dans le compromis.
Après réflexion, il me semble que l'on ne puisse l'appliquer à notre affaire. Même en l'absence d'un Etat hypothécaire à jour, il revenait effectivement au notaire de consulter le titre de propriété du vendeur et, s'agissant d'un bien commun, de l'interroger, le cas échéant, sur le partage consécutif à son divorce pour en déduire l'identité des propriétaires.

Cela étant, rien ne nous dit que l'avant-contrat ait été ici rédigé à l'initiative d'un notaire…

Par **fra**, le **30/03/2012** à **16:26**

Tout à fait.
C'est le problème des forums dans lesquels nous n'avons pas, toujours, tous les éléments pour répondre.

En ce qui concerne la question réglée par la jurisprudence rapportée, il arrive peu souvent qu'un état hypothécaire soit demandé avant la signature de la promesse, ce qui devrait être fait car cet acte est le plus important à rédiger, mais, dans ce cas précis, si l'existence d'une servitude apparait entre la signature de celle-ci et l'acte de vente, l'acquéreur dispose [fluo]d'un nouveau droit de rétractation[/fluo] lui laissant le temps de se prononcer.

Par **chub**, le **30/03/2012** à **21:14**

En fait ce que nous avons signé, c'est avec l'agence immobilière et non avec le notaire

Par **Afterall**, le **30/03/2012** à **21:42**

La jurisprudence est traditionnellement moins sévère avec les agents immobiliers qu'avec les notaires lorsqu'il s'agit de points de pure droit...
Ainsi,il a été jugé qu'il n'était pas responsable d'avoir fait confiance au vendeur, qui lui avait affirmé, mensongèrement, que l'immeuble n'était grevé d'aucune servitude ; car c'est au

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

notaire, et non à l'agent immobilier, qu'il incombe de vérifier la situation juridique de l'immeuble (CA Grenoble,29 juin 1992).
Toutefois, en même temps, l'agent immobilier doit veiller à la validité de l'opération qui lui a été confiée, en vérifiant la capacité, le consentement et les pouvoirs des parties (Cass. 1re civ., 17 janv. 1995) ; si le bien à vendre est indivis, il ne doit pas omettre de demander la signature de tous les indivisaires.
Dans le cas d'espèce, l'erreur est tellement grossière que l'on peut penser que l'Agent immobilier pourrait engager sa responsabilité si un préjudice du vendeur était avéré.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés