



Compromis de vente signé sans mention d'un héritier mineur

Par **Chtoune**, le **09/01/2024** à **23:47**

Bonjour,

Avec mon compagnon, nous avons signé un compromis de vente pour l'acquisition d'une maison sans la présence du vendeur ni du notaire, directement à l'agence immobilière. Le compromis mentionne deux cohéritiers (respectivement la mère et la soeur du vendeur) pour lesquels le vendeur a obtenu procuration.

Nous obtenons notre prêt bancaire dans le respect des délais prévus par le compromis (c'était la seule condition suspensive). Seulement, la veille du renvoi de notre offre de prêt pour acceptation, l'agence immobilière m'informe qu'il manque l'autorisation d'un juge des tutelles pour un héritier mineur. Ce mineur est connu du notaire qui travaille sur la succession du père du vendeur depuis 3 ans, une succession qui n'est pas terminée à cause de cet héritier. Il s'agit du fils du frère défunt du vendeur, et la famille n'entretient pas de liens avec la mère de l'enfant ni l'enfant.

De notre côté, nous étions donc prêts à signer mais c'est donc impossible. Notre prêt périclète dans quelques mois. Or nous ne savons pas si le juge aura rendu son autorisation d'ici là. Par ailleurs, il nous semble qu'il y a eu faute d'agence vis-à-vis de l'omission de l'héritier mineur. Ensuite, le notaire aurait pu corriger le tir en nous prévenant mais cela n'a pas été fait.

Pouvons-nous réclamer des dommages et intérêts dans ce cas ?

Le notaire me répond que non car il est écrit dans le compromis que "la vente est soumise à l'agrément des co-héritiers" du vendeur. Seulement, nous n'étions pas au courant de cet héritier mineur ... Le compromis de vente n'est-il pas caduc puisque toutes les parties n'ont pas signé ?

Je vous remercie par avance pour vos éventuelles réponses et j'espère que j'étais été claire dans l'exposition de la situation.

Par **miyako**, le **10/01/2024** à **08:59**

Bonjour,

[quote]

Ce mineur est connu du notaire qui travaille sur la succession du père du vendeur depuis 3 ans, une succession qui n'est pas terminée à cause de cet héritier. il s'agit du fils du frère défunt du vendeur, et la famille n'entretient pas de liens avec la mère de l'enfant ni l'enfant.

il nous semble qu'il y a eu faute d'agence vis-à-vis de l'omission de l'héritier mineur. Ensuite, le notaire aurait pu corriger le tir en nous prévenant mais cela n'a pas été fait.

[/quote]

il y a faute du notaire et de l'agence ,le compromis est donc caduc . Saisir le juge des tutelles en procédure d'urgence , par avocat, ne certifie pas que le juge accepte de rendre une décision rapide.Rien ne l'y oblige et ça peut durer longtemps.Avec bien entendu des frais d'avocat.

A mon avis ,il vaut mieux renoncer à cet achat .

Cordialement

Par **Chtoune**, le **10/01/2024 à 10:50**

Merci pour votre réponse.

Nous souhaitons effectivement renoncer à cet achat si la situation n'est pas débloquée avant la péremption de notre offre de prêt.

Toutefois, nous avons engagé des frais qui représentent déjà des sommes importantes à nos yeux (frais de dossier pour le prêt, départ du remboursement de l'assurance du prêt, indemnisation de l'assistante maternelle auprès de qui nous nous étions engagés, et le manque à gagner que constitue le paiement de loyers locatifs plutôt que le remboursement d'un crédit immobilier). Nous aurions aimé au grand minimum récupérer les frais de dossier ...

Cordialement.

Par **Pierrepauljean**, le **10/01/2024 à 12:14**

bonjour

aviez vous choisi votre notaire ?

Par **Chtoune**, le **10/01/2024 à 12:38**

Bonjour,

Oui mais malheureusement, c'était notre premier achat et nous avons fait deux grossières erreurs. Nous avons signé le compromis avec l'agence immobilière et nous avons pris le notaire du vendeur, celui conseillé par l'agent immobilier.

Par **Pierrepaulejean**, le **10/01/2024** à **14:18**

donc vous n'aviez pas pris VOTRE notaire

Par **Chtoune**, le **12/01/2024** à **09:09**

Nous souhaitons tout de même tenter de recouvrer nos frais à l'amiable pour l'annulation de la vente.

Combien peut-on demander dans un premier temps selon vous ? (nous pensions à demander 5% du prix de vente initial, soit autour de 6000 euros dans notre cas)