



## juge des tutelles achat maison

Par **elijah**, le **19/12/2009** à **20:55**

Bonsoir,

Voila ce qui m'arrive :j'ai signe un compromis de vente pour l'achat d'une maison contresignee par le proprio ,mais apresignature l'agence m'as dit qu'un juge des tutelles devait signéce compromis mais aucune clause n'est mentionne sur le contrat pour ce juge des tutelles qui n'as toujours rien signe.

J'ai donne mon preavis pour le 30 decembre dans le logement que j'occupe actuellement. Je devais donc rentrer dans la maison le 3 decembre 2009.

De ce fait pour le 1 janvier , je suis a la rue avec femme et enfants.

De plus l'agence PARKI et le notaire ne reagissent pas a ma situation , pour eux c'est a moi de me debrouiller.

Que puis je faire ? rentrer dans la maison de force ou rester dans mon appart (TREVE HIVERNALE°

MERCI POUR VOTRE SOUTIEN

Ma situation est critique

Par **PCARLI**, le **24/12/2009** à **14:33**

Bonjour,

Si une mention aussi importante a effectivement été omise, la responsabilité de l'agence (couverte par une assurance obligatoire) vous couvrira de vos frais directs.

Il y a une marge de négociation pour vous

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/12/2009** à **14:59**

Bonjour, Elijah.

On peut remarquer que l'agent immobilier, au moment de la rédaction du compropis, pouvait en toute bonne-foi ignorer que l'une des parties était incapable majeure, ou que "les vendeurs" intégraient un mineur.

Les incapables majeurs ne se vantent en général pas de cet état de fait, ce n'est pas écrit sur

leur carte de visite, ni tatoué sur leur front. Les pièces d'identité n'en font pas mention.

Et ce n'est qu'en recevant les copies d'actes de naissance -en général postérieurement à la signature du compromis de l'agence- que l'on peut remarquer la mention marginale R. C. n°... (répertoire civil), qui renvoie à un jugement -par exemple de "mise sous..."-. Ceci étant -à ma connaissance- la seule mesure de publicité, qui soit accessible "de l'extérieur".

Il est certain qu'un notaire aurait attendu le retour des pièces d'état-civil, pour régulariser un compromis. (Qu'est-ce qu'ils sont lents alors, ces notaires... On est pressés, nous!).

Votre bien dévoué.

Par **PCARLI**, le **24/12/2009** à **15:21**

Entièrement d'accord avec l'analyse de NOTAIRE sur la sécurité et la qualité du travail des notaires qui explique l'apparente lenteur par rapport à d'autres professions intervenant dans l'immobilier avec une rapidité proche de la précipitation.

Pour l'agence, je pense que seul un examen exhaustif des circonstances dans le cadre d'une consultation juridique par un professionnel du droit permettra de sortir de cet imbroglio.

Par **Lyes**, le **24/11/2010** à **19:32**

bonsoir

je suis exactement dans le même cas que ELIJAH !!! je suis acquéreur et j'ai signé en agence un compromis de vente sur lequel n'est mentionné aucune clause suspensive.

4 mois après, le notaire m'écrit pour m'annoncer qu'il doit attendre la décision du juge de tutelle, chose que j'ignorais totalement. Pire, j'ai eu plusieurs contacts avec le cabinet du notaire qui m'a toujours répondu: votre dossier est complet et nous nous occupons !!!

Le notaire m'informer que la signature de l'acte ne pourra se produire avant 6 mois, soit au total 10 mois !!! Le chèque de séquestre a bien été encaissé.

Question 1 : le compromis de vente est-il toujours valable ? OUI d'après le notaire de cette affaire !!

Question 2: quels sont mes droits ? attendre seulement ?

Question 3: que devient l'accord de la banque pour le crédit ?

Merci

Par **TR Avocat**, le **13/01/2011 à 09:48**

Bonjour à tous,

Je serais curieux de connaître le fin mot de l'histoire.

En tout état de cause, lorsqu'un acte de disposition comme l'est la signature d'un compromis de vente est conclu avec un majeur sous mesure de protection, il y a en effet un risque de voir annuler l'acte.

La première vérification à faire pour s'assurer du sort de l'acte est de connaître sous quelle mesure a été placé le majeur contractant car les effets sur la validité de l'acte sont en effet très différents :

- s'il est sous sauvegarde de justice, alors l'acte est valable. Le majeur conserve sa capacité juridique et n'a ni besoin d'être assisté ou représenté pour conclure cet acte. En revanche, l'acte pourra être annulé sous certaines conditions dans le futur, s'il apparaît qu'il est totalement disproportionné par exemple et préjudiciable au majeur;
- s'il est sous curatelle, le majeur protégé doit impérativement se faire assister de son curateur pour signer le compromis : le compromis ne sera donc valable que si les deux signatures figurent sur l'acte; pour autant, l'acte ne sera pas annulé de plein droit. S'il apparaît que l'acte est parfaitement proportionné, et ne préjudicie pas au majeur sous curatelle, le juge des tutelles pourra le valider.
- s'il est sous tutelle, l'acte sera donc nul de plein droit (sans avoir besoin de recourir au juge).

Thierry Rouziès  
Avocat au Barreau de Paris

Par **Yeye**, le **05/10/2014 à 19:22**

Je vends un appartement qu'une personne m'achète pour son fils qui est sous tutelle. Depuis mai 2014 je n'ai signé aucun compromis de vente je n'ai la parole que de mon agence cela fait 6 mois que j'attends l'accord du juge de tutelle ? Que dois-je faire merci de votre réponse