



Décès du propriétaire avant la vente

Par **mvictor80**, le **15/03/2011** à **11:59**

Bonjour,

Je suis dans une situation assez particulière C'est un peu long.

J'ai signé en novembre un compromis de vente pour un achat d'un appartement. Lors de la signature, le propriétaire (âgé de 81 ans) était accompagné de son petit fils.

On a prévu de signé l'acte de vente le 1er février 2011, mais le 30 décembre l'agent immobilier m'appelle et m'annonce que le petit fils a demandé la mis sous tutelle de son grand père, mais qu'à priori il ne s'opposera pas à la vente, mais que c'est au juge de tutelle de décidé si la vente ne préjudice pas le propriétaire.

L'agent immobilier me disait qu'il y avait une histoire de famille, le propriétaire c'était marié en mois de juin avec une jeune femme, mais en séparation des biens, donc il n'y avait aucun intérêt de la part de sa femme de vendre l'appartement. Je demande d'autre détails à l'agent et elle me dit que c'est la femme qui c'est adressé à l'agence pour vendre l'appartement (avec mandat de son marie). Bref, maintenant le petit fils a demandé la mis sous tutelle de son grand père et il veut annulé le mariage.

Le notaire me dit qu'il faut attendre la décision du juge et ensuite demander la vente de l'appartement, et ça prends en générale 6-8 mois, maximum 1 an.

Il y avait des locataires dans l'appartement, qui devaient partir fin janvier mais le propriétaire devait les verser 8000 euros (car leur bail c'est renouvelé en mois d'août pour 3 ans). Dans le compromis, l'agent immobilier a mis clause d'annulation dans le cas ou le locataires n'auront pas quitter l'appartement au moment de la signature.

Début mars je contacte le notaire pour avoir des nouvelles et il m'annonce que le propriétaire est décédé et que maintenant il faut attendre la procédure de succession et que ça va se faire plus rapidement. L'héritier c'est le petit fils.

Je veux préciser que tout ces histoire m'ont était raconté par le notaire et l'agent immobilier. J'ai demander ces coordonnées téléphoniques au notaire mais il refuse de me les donner an arguant qu'il n'a pas le droit.

J'ai plusieurs questions:

1. Est-ce que j'ai le droit de pouvoir contacter le petit fils ou son avocat
2. Est-ce que le petit fils peut s'opposer à la vente sachant qu'il était présent au moment de la signature?
3. Est-ce le fait qu'il y avait la demande de mis sous tutelle avant le décès peut annuler la vente.
4. Sachant que les locataire ont quitté l'appartement (d'après l'agent immobilier), est-ce que l'héritier peut le relouer et faire jouer la clause?

Par **edith1034**, le **15/03/2011** à **14:18**

RÉPONSES AU QUESTION

1/ oui

2/ oui si le compromis permet de sortir de la vente suite à une clause de réserve non réalisée

3/ le délai entre la mise sous tutelle et le compromis semble assez court pour être dans la période suspecte de vérification des conditions de la vente

4/ OUI si une condition juridique liée au compromis le permet

rencontrez le petit fils et faites lui signer un avenant de confirmation de la vente

pour tout savoir sur le compromis de vente

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **toto**, le **15/03/2011** à **16:07**

une clause résolutoire d'un compromis de vente ne doit pas dépendre du bon vouloir d'un des deux contractants, mais uniquement de tiers qui ne sont pas signataires du compromis... ex : organisme de prêt ; commune qui ne fait pas valoir un droit de préemption

ainsi les héritiers du gd père ne peuvent s'opposer au compromis de vente

le juge des tutelles peut considérer que le gd père n'était pas apte à signer et que ce n'était

pas son intérêt (il faudrait les deux conditions)
dans ces cas là , il y aurait annulation de la vente qui serait sensée n'avoir jamais existé

la relocation du local dépendant uniquement de la volonté des héritiers du gd père, ils se mettraient en tord si ils faisaient cette démarche pour faire annuler le compromis

=====
il est peut être possible de passer des contrats avec des clauses résolutoires qui dépendent de la volonté des parties , mais il ne faut surtout pas les appeler compromis de vente ...
=====

le petit fils n'est pas seul héritier: la seconde épouse est également héritière (même en séparation de biens)

=====
la première épouse n'a t elle pas également des droits sur ce bien ?

Par **mvictor80**, le **15/03/2011 à 16:21**

Merci pour les réponses.

Toto,

Le propriétaire était veuf et l'appartement était hérité de son beau père par son épouse défunte.

Je viens de parler avec le petit fils. Il me dit qu'il a fait la demande d'annulation de mariage et que la femme est disparu. Il me dit qu'il ne s'opposerait à la vente, mais il fera une réévaluation du bien parce qu'il est persuadé que le prix ne correspondait pas aux prix du marché.

A-t-il le droit de demander une hausse de prix de vente?

Merci

Par **toto**, le **15/03/2011 à 17:09**

lisez bien le compromis et vérifiez les clauses de dédit si elle existent

même si vous pourriez exiger au tribunal la réalisation de la vente, du fait de la disparition de l'épouse héritière, vous vous engagez dans une procédure longue....

le mieux serait de trouver un accord financier pour accepter l'annulation de ce compromis

et quand la succession sera faite (cela risque d'être long) revoyez le propriétaire pour passer un nouveau compromis