



## Frais notariés si refus du juge des tutelles

Par **Marquet**, le **11/02/2010** à **09:30**

Bonjour,

Je fais actuellement la démarche de rachat de la maison de mes grands parents décédés auprès des deux propriétaires héritiers, à savoir ma mère et son frère qui est sous tutelle de ma mère. Le juge des tutelles demande à ma mère deux évaluations de la maison afin de justifier le prix de vente et nous devons joindre au dossier le compromis de vente, ensuite attendre la réponse pour accord du juge. Ma question est de savoir si la mention "sous réserve de l'accord du juge des tutelles" est valable dans le compromis de vente car j'ai lu que cette mention n'aurait aucune valeur ? et si l'accord n'est pas donné, puis je récupérer les frais notariés engagés ? merci par avance de votre réponse.

Cordialement.

Par **fif64**, le **11/02/2010** à **11:19**

Effectivement, normalement, on ne peut soumettre un compromis de vente à une condition suspensive de capacité. Donc, dans la logique, on devrait attendre d'avoir l'accord du juge afin de signer le compromis.

La conséquence, est que le compromis peut être déclaré nul.

Dans tous les cas, si vous n'avez pas l'autorisation du juge vous ne pouvez pas signer l'acte définitif.

concernant la récupération des sommes engagées.

S'il s'agit du dépôt de garantie (5 %), vous pouvez le récupérer car la condition suspensive n'est pas levée.

Concernant les provisions sur frais (300 €), le notaire doit vous les rendre, sauf les débours engagés (généralement, une trentaine d'euros, voire moins).

Par **Marquet**, le **11/02/2010** à **13:45**

Merci pour votre rapide réponse. Sur quel critère un juge des tutelles peut il refuser le prix d'une vente immobilière et quels sont alors nos recours ?