



Achat pendant une succession

Par **JohnDoe988**, le **28/09/2019** à **13:12**

Bonjour,

J'ai signé une offre d'achat en avril 2019 pour une maison. Quelques mois plus tard, j'ai signé l'avant-contrat qui précise que la vente devra être parfaite au plus tard le 10 octobre 2019.

Entre temps, j'apprends que la vente fait suite au décès du propriétaire.

Début septembre, l'agent immobilier me contacte pour me dire que la signature de l'acte authentique se fera le 19/09/19. Le 17/09 (deux jours avant, donc), j'apprends que le rendez-vous est annulé au motif que l'un des héritiers propriétaires n'a pas signé la succession et fait donc barrage.

L'agent immobilier me contacte tous les jours pour me dire, dans un premier temps, que la vente est sérieusement compromise, ensuite qu'ils sont sur le point de trouver un accord, qu'on en saura plus le lendemain, et ainsi de suite jusqu'à me dire finalement que cela va être réglé puisqu'ils ont enfin trouvé un accord. Nouvelle date de signature de l'acte authentique annoncée par l'agent immobilier : lundi 30 septembre 2019.

Hier, elle me contacte à nouveau pour me dire que finalement le notaire a trouvé que le délai était trop court entre la liquidation de la succession et la signature de l'acte authentique à mon profit et que la date de signature est donc reportée sine die.

Avaient-ils le droit (les héritiers / l'agence immobilière) de mettre en vente le bien alors que la succession n'était pas réglée ???

Est-ce que cette irrégularité (?) peut constituer pour moi un motif d'annulation de la vente ?

Je demande cela car je commence à être agacé d'être baladé de la sorte, et me demande si je pourrai un jour signer cet acte authentique..!

Merci d'avance pour vos précieux conseils.

Par **JohnDoe988**, le **28/09/2019** à **14:01**

J'oublie de préciser que mon argent (100% du montant de la vente) est sur le compte de la notaire chargée de la vente depuis le 19/9 évidemment...

Par **goofyto8**, le **04/10/2019** à **16:52**

[quote]

Avaient-ils le droit (les héritiers / l'agence immobilière) de mettre en vente le bien alors que la succession n'était pas réglée ???

[/quote]

non.

Par **JohnDoe988**, le **04/10/2019** à **21:22**

Sûr ? Et donc comment faire pour annuler la vente sans que je sois pénalisé ? J'ai demandé à mon avocate aujourd'hui et elle n'est pas convaincue que l'on gagnera :(

Autre chose, c'est l'agence immobilière qui a rédigé l'avant-contrat (désigné "REDACTEUR") et le numéro de SIRET qui y figure, selon societes.com n'est plus valide (entreprise fermée au 1er/01/2015... Mon avocate dit que ce n'est pas grave puisqu'ils ne sont qu'intermédiaires. Est-ce exact ?

J'ai confiance en elle mais j'avoue avoir grincé des dents quand elle (l'avocate) m'a avoué que son cabinet "défend les notaires généralement, mais ce n'est pas grave bien sûr !", du coup je demande d'autres avis. (Maître, si vous tombez sur ma publication : mes excuses, mais on dit que deux avis valent mieux qu'un, n'est-ce pas ?)

Par **goofyto8**, le **05/10/2019** à **11:51**

bonjour,

[quote]

le numéro de SIRET qui y figure, selon societes.com n'est plus valide (entreprise fermée au 1er/01/2015... Mon avocate dit que ce n'est pas grave puisqu'ils ne sont qu'intermédiaires. Est-ce exact ?

[/quote]

Elle a raison, ceci ne peut aucunement vous servir de motif pour annuler l'achat.

Avez-vous signé une promesse de vente chez un notaire ?

Si oui, cette promesse de vente, comporte elle des signataires en tant que vendeurs, qui n'avaient pas les capacités à signer une promesse de vente puisqu'à la date de la signature de la promesse de vente ils n'étaient pas propriétaires du bien ?

Par **nihilscio**, le **05/10/2019** à **12:52**

Bonjour,

Il faudrait connaître les termes exacts de l'avant-contrat et savoir si tous les héritiers l'ont signé.

Quelles sont, précisément, les conditions suspensives inscrites dans l'avant-contrat ?

Est-il stipulé une date au-delà de laquelle l'avant-contrat deviendra caduc ?

[quote]

Avait-ils le droit (les héritiers / l'agence immobilière) de mettre en vente le bien alors que la succession n'était pas réglée ???

[/quote]

Oui mais à certaines conditions.

[quote]

Autre chose, c'est l'agence immobilière qui a rédigé l'avant-contrat (désigné "REDACTEUR") et le numéro de SIRET qui y figure, selon societes.com n'est plus valide (entreprise fermée au 1er/01/2015).

[/quote]

Cela ne rend pas le contrat nul mais peut compromettre le droit à rémunération de l'agent immobilier, ce qui est une autre question.

Par **JohnDoe988**, le **05/10/2019** à **21:14**

[quote]

Bonjour,

Il faudrait connaître les termes exacts de l'avant-contrat

[/quote]

Que voulez-vous savoir ? Je vous dirai tout !

[quote]

savoir si tous les héritiers l'ont signé.

[/quote]

Alors non justement, la propriétaire seule l'a signé... C'est une maison qu'elle a mis en vente suite aux décès de ses parents (qui lui avaient fait donation de leur vivant). Le mari de la venderesse n'a pas signé non plus mais il paraît que c'est normal, parce que bien que mariés (communauté réduite aux acquêts) **APRÈS** la donation par les parents, cela reste un bien propre à la venderesse...

Par **JohnDoe988**, le **05/10/2019** à **21:16**

[quote]

Avez-vous signé une promesse de vente chez un notaire ?

[/quote]

On a signé le **compromis** à l'agence immobilière. Pas de promesse unilatérale de vente.

Par **JohnDoe988**, le **05/10/2019** à **23:44**

[quote]

Quelles sont, précisément, les conditions suspensives inscrites dans l'avant-contrat ?

[/quote]

1. Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pour déprécier la valeur de l'immeuble vendu. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

2. L'État hypothécaire ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf si le vendeur consigne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique entre les mains du rédacteur dudit acte la différence entre le prix de vente et le montant des inscriptions augmenté des frais de mainlevée ou s'il obtient l'accord de ses créanciers permettant la signature

C'est tout, car nous n'avons pas fait d'emprunt.

[quote]

Est-il stipulé une date au-delà de laquelle l'avant-contrat deviendra caduc ?

[/quote]

Ce n'est pas écrit qu'il deviendra caduc mais il est écrit que "l'acte authentique sera établi par Maître [W Z], notaire à [Truc-sur-Machin] au plus tard le 12 octobre 2019, date non extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des deux parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure"...

Par **goofyto8**, le **06/10/2019** à **11:58**

bonjour,

[quote]

au plus tard le 12 octobre 2019, date non extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des deux parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure"...

[/quote]

Dans ce cas il vous suffira d'attendre moins de 8 jours, soit le 13 octobre prochain, pour envoyer une LR/AR au notaire déclarant que vous ne voulez plus acheter et réclamer la restitution de votre argent.

Par **JohnDoe988**, le **06/10/2019** à **12:02**

D'accord mais si je reçois demain (par exemple) un e-mail pour me donner une date de signature de l'acte authentique après-demain (le 8 donc) je suis coincé, non ? puisque soi-disant il y a quelques jours ils ont reçu toutes les procurations nécessaires à la vente...

Par **nihilscio**, le **06/10/2019** à **12:55**

Dans un premier temps vous dites : *j'apprends que la vente fait suite au décès du propriétaire.* Ensuite vous dites : *la propriétaire seule l'a signé... C'est une maison qu'elle a mis en vente suite aux décès de ses parents (qui lui avaient fait donation de leur vivant).* Mais vous dites aussi : *l'un des héritiers propriétaires n'a pas signé la succession.* Tout cela est contradictoire. On n'y comprend rien. La question de savoir si la signataire de l'avant-contrat avait qualité à s'engager sur la vente de la maison se pose. Qui était propriétaire au moment du décès ? Y a-t-il eu donation avant le décès ? Cette donation portait-elle sur la pleine propriété ou seulement sur l'usufruit ou la nue-propriété ? Il faudrait demander des explications précises au notaire pour connaître la raison du blocage.

Toutefois, la dernière précision que vous apportez, *ils ont reçu toutes les procurations nécessaires à la vente*, laisse entendre que toutes les parties en cause sont d'accord pour

vendre. En ce cas il n'y a plus de blocage, il n'y a plus qu'un délai nécessaire à l'accomplissement des formalités, au plus quelques semaines.

Dans cette hypothèse, le 12 octobre est la date à laquelle, au plus tard, les vendeurs sont tenus de signer l'acte authentique. **Ce n'est pas une date extinctive.** La vente est réputée parfaite. Les vendeurs doivent signer l'acte authentique. Vous pouvez les mettre en demeure de s'acquitter de leur obligation et d'exiger des dommages et intérêts en proportion du retard pris pour l'exécution de leur engagement mais **vous ne pouvez, pour le moment, exiger l'annulation de la vente.** L'annulation n'est possible que d'accord avec les vendeurs. Vous ne pourrez l'exiger qu'au bout d'un délai réellement abusif où il faudra considérer qu'il y a refus caractérisé d'exécution de leur engagement de la part des vendeurs, soit encore au moins deux mois.

Par **JohnDoe988**, le **06/10/2019 à 13:02**

[quote]

Tout cela est contradictoire. On n'y comprend rien. La question de savoir si la signataire de l'avant-contrat avait qualité à s'engager sur la vente de la maison se pose. Qui était propriétaire au moment du décès ? Y a-t-il eu donation avant le décès ? Cette donation portait-elle sur la pleine propriété ou seulement sur l'usufruit ou la nue-propriété ?

[/quote]

Je suis bien d'accord avec vous, c'est contradictoire... Mais c'est bien ce qui m'a été dit par l'agence au fur et à mesure.

Soi-disant, la signataire du compromis est la seule propriétaire... Mais le 17/9/19 la notaire a annulé le rdv de réitération au motif qu'un des frères s'opposait à la vente... Je suis d'accord avec vous, ça n'a pas de sens...

Les parents de la venderesse lui ont fait donation du bien en 1992.

Par **nihilscio**, le **06/10/2019 à 13:20**

Cela devient clair. Il y a bien eu donation, mais il y a plusieurs héritiers et l'un au moins a exigé que cette donation soit rapportée à la succession, ce qui est son droit et cela a fait obstacle à la vente. Cependant, comme tous les héritiers ont maintenant donné leur accord pour la vente, l'obstacle est levé. Si, entretemps, le notaire a procédé aux formalités préalables, la signature de l'acte authentique ne devrait pas tarder.

Par **goofyto8**, le **06/10/2019 à 13:49**

[quote]

D'accord mais si je reçois demain (par exemple) un e-mail pour me donner une date de

signature de l'acte authentique après-demain (le 8 donc) je suis coincé, non ?

[/quote]

oui, dans ce cas vous êtes obligé d'acheter, aux conditions prévues dans la promesse de vente que vous avez signé sous seing privé (à l'agence).

Par contre, je ne suis pas d'accord avec @NIHILSCIO qui dit que vous ne pouvez pas annuler la vente et récupérer la totalité de votre argent, si la date du 12 est dépassée sans que rien ne soit réglé.

Car en vous privant de la jouissance du bien, après cette date, les vendeurs ne peuvent plus vous obliger à acheter, à une date ultérieure, qui resterait indéterminée.

Par nihilscio, le 06/10/2019 à 14:39

[quote]

Car en vous privant de la jouissance du bien, après cette date, les vendeurs ne peuvent plus vous obliger à acheter, à une date ultérieure, qui resterait indéterminée.[/quote]

D'où cela sort-il ?

En ne délivrant pas le bien en temps voulu, en l'espèce au plus tard le 12 octobre comme spécifié dans l'avant-contrat, le vendeur ne doit qu'une indemnité correspondant au défaut de jouissance du bien. Il y a bien un manquement à l'exécution du contrat, mais un manquement à un contrat ne conduit pas automatiquement à sa résolution.

La résolution est prévue à l'article 1224 du code civil. Elle résulte *soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice.*

Il n'y a pas de clause résolutoire dans l'avant-contrat. Au contraire, il est stipulé : *l'acte authentique sera établi par Maître [W Z], notaire à [Truc-sur-Machin] au plus tard le 12 octobre 2019, date non extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des deux parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure.*

Passé le 12 octobre, la partie qui ne se sera pas exécutée pourra mettre en demeure l'autre partie de le faire, c'est à dire, pour l'acheteur, obliger le vendeur à signer l'acte authentique et à délivrer le bien. La résolution du contrat ne peut être obtenue que conformément à l'article 1226 du code civil :

Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son

obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent.

*Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. **Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution.***

En l'espèce, il faudrait, passé le 12 octobre, mettre en demeure les vendeurs de signer l'acte authentique dans un délai raisonnable, c'est à dire de quelques semaines. Si, au bout de plusieurs semaines, l'acte authentique n'est toujours pas signé, l'acheteur pourra notifier l'annulation de la vente aux vendeurs mais ceux-ci pourront contester cette annulation s'ils sont enfin en mesure de s'exécuter et, en ce cas, ils ont les plus grandes chances d'être entendus par le juge.

Par **goofyto8**, le **06/10/2019** à **17:13**

[quote]

En l'espèce, il faudrait, passé le 12 octobre, mettre en demeure les vendeurs de signer l'acte authentique dans un délai raisonnable, c'est à dire de quelques semaines. Si, au bout de plusieurs semaines, l'acte authentique n'est toujours pas signé, l'acheteur pourra notifier l'annulation de la vente aux vendeurs mais ceux-ci pourront contester cette annulation s'ils sont enfin en mesure de s'exécuter et, en ce cas, ils ont les plus grandes chances d'être entendus par le juge.[/quote]

Vous semblez oublier que l'acheteur a déposé la somme représentant la totalité de la valeur du bien, qui est bloquée chez un notaire.

C'est, à minima, cette somme qu'il veut récupérer et la carence des vendeurs, ne peut l'empêcher de la récupérer.

Le notaire n'a pas le droit de bloquer cette somme d'argent, une fois la date limite dépassée à cause des vendeurs. qui ont un conflit familial dont l'acheteur n'est nullement responsable.

Je conteste votre façon de voir les choses qui consiste à dire à l'acheteur [JohnDoe988](#) qu'il s'est fait malheureusement "piéger", et devra engager des frais de procédure au tribunal, pour récupérer son argent ou attendre et se soumettre au bon vouloir des vendeurs qui ont omis de déclarer, qu'il manquait la signature d'un frère sur le compromis signé en avril 2019. Donc ce compromis, établi sous seing privé, est entaché d'irrégularité.

Concernant la signature de l'acte authentique, si la date est dépassée, l'acheteur peut annuler la vente, en leur envoyant une LR/AR.

Par **JohnDoe988**, le **06/10/2019** à **18:49**

[quote]

[quote]

Concernant la signature de l'acte authentique, si la date est dépassée, l'acheteur peut annuler la vente, en leur envoyant une LR/AR.[/quote]

[/quote]

Merci. Vu que ce n'est pas précisé sur l'avant-contrat, y a-t-il un texte de loi sur lequel je puisse m'appuyer pour invoquer cela ?

Merci à tous en tout cas !

Par **nihilscio**, le **06/10/2019** à **19:29**

[quote]

"Concernant la signature de l'acte authentique, si la date est dépassée, l'acheteur peut annuler la vente, en leur envoyant une LR/AR."[/quote]

[quote]

Merci. Vu que ce n'est pas précisé sur l'avant-contrat, y a-t-il un texte de loi sur lequel je puisse m'appuyer pour invoquer cela ?[/quote]

Non, ce n'est pas précisé sur l'avant-contrat et vous ne pouvez a posteriori ajouter une clause qui n'est pas inscrite . Vous auriez pu, lors de la négociation de cet avant-contrat, exiger l'insertion d'une date butoir au-delà de laquelle il deviendrait caduc, mais vous ne l'avez pas fait. Les textes qui s'appliquent sont les articles du code civil que j'ai mentionnés : 1224 et 1226 (j'avais donné des n° erronés, j'ai corrigé), il n'y en a pas d'autres. Au-delà du 12 octobre, vous avez droit à des indemnités de retard. Vous ne pourrez annuler la vente qu'avec l'accord des vendeurs ou sur décision judiciaire si les vendeurs ne s'exécutent pas dans un délai raisonnable. L'appréciation de ce qui est raisonnable ou déraisonnable est à la discrétion du juge.

Par **goofyto8**, le **06/10/2019** à **20:05**

[quote]

mais vous ne l'avez pas fait

[/quote]

Vous dites un peu n'importe quoi, en réaffirmant que @JOHDOE988 s'est fait naïvement piéger , qu'il est tributaire du bon vouloir des vendeurs et qu'il a commis une erreur !.

[quote]

Non, ce n'est pas précisé sur l'avant-contrat et vous ne pouvez a posteriori ajouter une clause qui n'est pas inscrite

[/quote]

Mais cet avant-contrat est nul puisqu'il n'a été signé que par un vendeur alors qu'un autre membre de la famille aurait du aussi le signer.

[quote]

Au-delà du 12 octobre, vous avez droit à des indemnités de retard

[/quote]

Ce que vous dites est une vaste blague, car vous savez très bien que seul un juge peut décider du montant de telles indemnités, au cas où @JOHND0E98 voudrait les demander .

Donc pour lui cela voudrait dire : saisine du TGI avec un avocat.

Mais ce n'est pas cela qui l'intéresse ; **Il veut récupérer l'argent qu'il a déposé chez le notaire !.**

Par nihilscio, le 06/10/2019 à 21:02

C'est vous qui racontez n'importe quoi. Avant de donner des avis juridiques, prenez la peine de consulter des manuels de droit.

[quote]

en réaffirmant que @JOHND0E98 s'est fait naïvement piéger , qu'il est tributaire du bon vouloir des vendeurs et qu'il a commis une erreur !

[/quote]

Ce n'est pas moi qui porte ces appréciations, c'est vous. Je dis simplement quels sont les droits et obligations de JOHND0E98 en fonction du contrat qu'il a signé et des dispositions du code civil. Tributaire des vendeurs non. **Je répète, un manquement à un contrat donne seulement droit à compensation tant qu'il n'y a pas de défaillance grave.** Un simple retard à signer l'acte authentique à la suite d'une promesse bilatérale de vente, ce qui est très fréquent, ne justifie pas une demande en annulation mais seulement une indemnité équivalente à un loyer.

[quote]

Mais cet avant-contrat est nul puisqu'il n'a été signé que par un vendeur alors qu'un autre membre de la famille aurait du aussi le signer.[/quote]

Il y avait peut-être un vice à l'origine, ce qui n'est d'ailleurs pas certain, mais c'est sans importance puisque cet autre membre ne fait plus opposition à la vente. Le vice, si vice il y avait, a été purgé.

[quote]

Ce que vous dites est une vaste blague, car vous savez très bien que seul un juge peut décider du montant de telles indemnités, au cas où @JOHND0E98 voudrait les demander.

Donc pour lui cela voudrait dire : saisine du TGI avec un avocat.

[/quote]

Vous confirmez que vos connaissances en droit sont bien légères. Avant saisine du juge, le montant de ces indemnités peut se négocier. Si @JOHND0E98 exige d'être dédommagé et

exige une indemnité raisonnable calculée sur la valeur locative de la maison pour les quelques jours voire quelques semaines d'immobilisation, les vendeurs auraient grand tort de refuser. On appelle cela une transaction. Le montant de ces indemnités serait certainement inférieur à 10 000 € ce qui voudrait dire saisine du TI sans avocat et dépens et indemnités au titre de l'article 700 du CPC à charge du perdant.

[quote]

Mais ce n'est pas cela qui l'intéresse ; **Il veut récupérer l'argent qu'il a déposé chez le notaire !.**

[/quote]

Il voulait la maison, il a signé un acte de vente, on lui vend la maison. Il n'est pas en droit de récupérer cet argent, tout au moins immédiatement. En fait, il n'a pas changé d'avis, il ne veut simplement pas être baladé indéfiniment.