



Décès d'un vendeur d'une maison

Par **clall**, le **10/12/2016 à 18:42**

Bonsoir,

j'ai un ami qui a signé un compromis pour l'achat d'une habitation secondaire d'un couple âgé. Huit jours avant la signature chez le notaire, décès de l'un des deux vendeurs. Depuis ça traîne car certains des enfants s'opposent à la vente de la maison. Mon ami doit-il porter l'affaire en justice ? Quelles sont ses chances de pouvoir acquérir cette maison ?

Merci par avance

Par **Visiteur**, le **10/12/2016 à 21:20**

Bonjour,

Selon l'article 1589 du Code civil, dès que le compromis de vente est signé, en principe, cet engagement devient irrévocable.

En outre il est dit par le Code civil que les héritiers appelés à la succession qui l'acceptent sont censés continuer la personne du défunt ET ASSURER SES EVENTUELS ENGAGEMENTS.

Les ayants-droits sont dans l'obligation de vendre, mais la procédure sera plus longue les "nouveaux" vendeurs ne pourront signer qu'après la succession qui les rendra propriétaires. Au delà, en cas de non-respect des promesses données par le vendeur prédécédé, l'acquéreur peut aller en justice pour obtenir l'exécution de la vente.

Par **goofyto8**, le **10/12/2016 à 21:55**

Bonsoir,

[citation]Au delà, en cas de non-respect des promesses données par le vendeur prédécédé, l'acquéreur peut aller en justice pour obtenir l'exécution de la vente.[/citation]

non.

L'acheteur pourra tout au plus, obtenir le versement de l'indemnisation indiquée dans le compromis, en cas de rétractation des vendeurs.

Cette somme est généralement fixée entre 5 et 10% du prix du bien.

[citation]le vendeur et l'acheteur peuvent décider d'un commun accord d'ajouter une condition supplémentaire, notamment la signature d'un acte authentique.

Dans ce cas, l'acte authentique * n'est plus une simple formalité, mais une condition de la réalisation de l'accord des parties.

C'est dans ce contexte que la Cour de Cassation, aux termes d'un arrêt du 25 septembre 2012, a confirmé un arrêt de la Cour d'Appel lequel avait interprété les clauses d'une promesse de vente subordonnant l'existence de vente à la signature d'un acte authentique, comme une condition de l'engagement des parties et non comme une simple formalité à effectuer postérieurement à cet engagement. (Cour de Cassation, 25.09.2012 n°11-24524)

Dans ce cas, et contrairement aux dispositions de l'article 1589 du Code Civil, "promesse de vente ne vaut pas vente".

[/citation]

(*) *Un acte authentique est un document rédigé conformément aux formalités légales par un officier public habilité par la loi (notaire, officier d'état civil, huissier de justice) et qui permet d'obtenir l'exécution forcée.*

Par **Visiteur**, le **10/12/2016** à **23:44**

Désolé, je maintiens qu'il PEUT aller en justice pour obtenir l'exécution par les successeurs de l'engagement dont ils ont hérité. A la justice de juger des arguments et rendre son verdict.

Par **Lag0**, le **11/12/2016** à **11:02**

Bonjour goofyto8,

Vous faites d'un cas particulier une généralité !

Votre citation dit bien :

[citation]le vendeur et l'acheteur peuvent décider d'un commun accord d'ajouter une condition supplémentaire, notamment la signature d'un acte authentique. [/citation]

Or ce cas est rare, il ne faut donc pas le considérer comme une généralité.

Le cas général, c'est que le vendeur est engagé, parfois avant même la signature du compromis, lorsqu'il contresigne une offre d'achat.

Je n'ai, personnellement, jamais vu un compromis comportant une indemnité prévue en cas de rétractation du vendeur, et j'ai quelques ventes et achats à mon actif...

Par **goofyto8**, le 11/12/2016 à 18:56

bonsoir,

Je me renseignerai auprès d'un notaire pour savoir si les héritiers d'un vendeur décédé pendant la période s'écoulant entre la signature du compromis et la date prévisionnelle de signature de l'acte authentique de vente, sont obligés de conclure la vente, mais je pense que non.(comme le précise l'arrêt de la Cour de Cassation).

Par **Lag0**, le 11/12/2016 à 19:24

Tout dépend, comme le dit votre citation que vous ne semblez pas lire vous-même, comment est rédigé le compromis. S'il est rédigé comme habituellement, oui, les héritiers sont tenus de poursuivre la vente. Il n'y a que si une porte de sortie est laissée dans le compromis qu'ils peuvent l'utiliser.

Voir <http://maprocedure.fr/immobilier/220-la-promesse-de-vente-est-elle-nulle-en-cas-de-deces-du-vendeur>

[citation]

La promesse de vente est-elle nulle en cas de décès du vendeur ?

Non le contrat reste valable. Selon un principe en droit, les héritiers continuent la personne du défunt (article 724 du Code Civil).

L'article 1122 du Code Civil dispose que : On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention.

Les obligations que la promesse de vente a mis à la charge du promettant, décédé après la promesse mais avant la vente, sont transmissibles à ses héritiers sans que leurs consentements soient nécessaires.

La promesse est donc valable et devra être réitérée par la signature d'un acte authentique (ou plus communément appelé acte notarié).

Il peut arriver que l'un des vendeurs ait donné un mandat à une autre personne de signer à la fois la promesse de vente et l'acte authentique à sa place, dans ce cas le mandataire pourra poursuivre la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de refus des héritiers de finaliser la vente, l'acquéreur pourra saisir le tribunal pour faire constater la vente malgré ce refus ou être dédommagé. Cela est valable qu'il s'agisse d'un compromis de vente ou d'une promesse unilatérale de vente.

Il a été jugé ici (Cass Civ 3, 8/09/2010 n° 09-13335) que la promesse de vente était valable même si parmi les héritiers se trouvait un enfant mineur, sans qu'il soit nécessaire de saisir le Juge des Tutelles pour autoriser la vente. La vente devait avoir lieu dans la continuité de la promesse de vente sans besoin d'être autorisée.

[/citation]

Par **Visiteur**, le 11/12/2016 à 22:02

Il est vrai qu'un compromis de vente bien rédigé prévoit une clause précisant que la vente reste obligatoire par les héritiers et que si, éventuellement, les "héritiers" s'opposaient à la vente, ils devraient verser une indemnisation stipulée dans le compromis 10% de la vente, souvent.

Si cette clause ne figure pas... exécution et si refus, justice.

Par **goofyto8**, le 12/12/2016 à 16:53

bonsoir,

[citation]Tout dépend, comment est rédigé le compromis. S'il est rédigé comme habituellement[/citation]

Un compromis de vente rédigé normalement, par un [s]professionnel [/s] prévoit toujours une clause de dédit réciproque (acheteur et vendeur) avec mention du montant à verser forfaitairement si la vente n'est pas finalisée par la signature chez notaire.

Cette somme est généralement fixée entre 5 et 10% du prix du bien.

Ceci est quasi normalisé dans les pratiques courantes pour rédiger les compromis.

Elle évite de recourir aux tribunaux pour exiger la vente si les héritiers ne veulent plus vendre ou si l'acheteur renonce à acheter.

[citation]Il est vrai qu'un compromis de vente bien rédigé prévoit une clause précisant que la vente reste obligatoire par les héritiers [/citation]

Non, car compte tenu qu'un compromis précède de 3 ou 4 mois la signature de l'acte authentique cela présagerait d'une probabilité de décès du vendeur à brève échéance.

Donc sur le plan déontologique pas possible.

Par **Lag0**, le 12/12/2016 à 18:08

[citation]Un compromis de vente rédigé normalement, par un professionnel prévoit toujours une clause de dédit réciproque (acheteur et vendeur) avec mention du montant à verser forfaitairement si la vente n'est pas finalisée par la signature chez notaire.

Cette somme est généralement fixée entre 5 et 10% du prix du bien.

Ceci est quasi normalisé dans les pratiques courantes pour rédiger les compromis.

Elle évite de recourir aux tribunaux pour exiger la vente si les héritiers ne veulent plus vendre ou si l'acheteur renonce à acheter. [/citation]

Il n'y a pas de "norme" en la matière, car, mise à part quelques clauses obligatoires, un compromis se rédige en concertation avec toutes les parties.

Accepter une telle clause, c'est accepter que l'autre partie puisse se désister. Tout le monde

ne l'accepte pas forcément. J'en suis un exemple, je refuse justement toujours une telle clause, car lorsque je signe un compromis, c'est pour que la vente se fasse...

Par **goofyto8**, le **12/12/2016** à **18:08**

Bonsoir,

[citation] or le séquestre n'a rien d'obligatoire et se fixe entre les parties.
[/citation]

Partiellement exact , mais dans 99% des compromis le sequestre est imposé par le notaire ou l'agent immobilier qui détient les diplômes requis pour rédiger correctement un compromis.

[citation]

Je vous rappelle au passage qu'un compromis, hormis quelques clauses obligatoires, se rédige en concertation entre les parties [/citation]

CQFD .Un compromis rédigé selon les désirs des parties est un compromis rédigé par des non-professionnel et sera entaché d'erreurs générant des problèmes juridiques.

Par **Lag0**, le **12/12/2016** à **18:11**

[citation]Partiellement exact , mais dans 99% des compromis le sequestre est imposé par le notaire ou l'agent immobilier qui détint les diplômes requis pour rédiger correctement un compromis.
[/citation]

[/citation]

Mais bien sur que non !

Le séquestre se négocie, on ne peut pas l'imposer !

Ainsi, ma dernière vente par exemple, j'ai vendu à une jeune femme seule qui achetait avec un crédit total. Elle n'avait aucun argent de coté pour avancer un quelconque séquestre. J'ai accepté de fixer un séquestre plus que symbolique de 500€, très loin des 5 ou 10% donc...

PS : désolé, j'ai modifié mon message précédent pour plus de clarté et éviter le HS, mais entre temps, vous aviez répondu avec citation...

Par **goofyto8**, le **12/12/2016** à **18:14**

D'autre part, vous êtes muet sur les conséquences du retrait unilatéral et sans motif de l'acheteur, au moment de signer l'acte notarié, dans le cas général [s]selon vous [/s]où aucun sequestre n'est prévu, ni aucun montant d'indemnisation indiqué dans le compromis en cas de dedit.

Par **Lag0**, le **12/12/2016** à **18:16**

[citation]D'autre part, vous êtes muet sur les conséquences du retrait unilatéral et sans motif de l'acheteur, au moment de signer l'acte notarié, dans le cas général selon vous où aucun sequestre n'est prévu, ni aucun montant d'indemnisation indiqué dans le compromis en cas de dedit.[/citation]

Mais tout simplement parce que dans ce cas, un retrait de l'acheteur n'est tout simplement pas possible (voir mon message précédent que j'ai modifié).

Personnellement, lorsque je signe un compromis, c'est définitif, je ne laisse pas à l'autre la possibilité de changer d'avis.

Si le cas se présentait d'un acheteur qui refusait de signer, ce serait direction le TGI pour une vente forcée ou une demande de DI à la hauteur de ma colère !

Mais le cas ne s'est jamais présenté...

Par **goofyto8**, le **12/12/2016** à **18:22**

[citation]Si le cas se présentait d'un acheteur qui refusait de signer, ce serait direction le TGI pour une vente forcée [/citation]

Il faut être sérieux, si l'acheteur n'a pas l'argent vous ne pourrez pas lui imposer une vente forcée.

En revanche s'il n'a pas l'argent et a signé de manière fantaisiste et irresponsable un compromis avec dedit , il paiera 10% du prix.

C'est pour cela que je disais qu'il y a deux sortes de compromis
ceux qui sont rédigés par des professionnels
et ceux dont vous faites état, qui le sont par des amateurs .

[citation]Personnellement, lorsque je signe un compromis, c'est définitif, je ne laisse pas à l'autre la possibilité de changer d'avis. [/citation]

Vous semblez ignorer les statistiques en matière de dedit (venant de l'acheteur).

Eles sont de l'ordre de 35% dans le cadre de la loi Macron (délai reflexion de 10 jours) .Dans ce cas l'acheteur n'a rien à déboursier.

Mais restent de l'ordre de 10% après le déai de reflexion.