



Immobilier - succession

Par gilles83140

Bonjour,
Avec ma compagne, vous n'avons signé une offre d'achat au prix pour un appartement. Le vendeur (sous-tutelle, le tribunal a accepté la vente du bien) n'a pas signé car décédé avant de pouvoir signer. Le co-tuteur à quant à lui signer avant le décès de la propriétaire. La succession fait apparaitre 9 héritiers (pas d'enfants pour la propriétaire). Un héritier refuse de signer la dérogation (pour embêter les héritiers) pour signer le compromis de vente chez le notaire. Que faire ? Notre offre d'achat est-elle valable ?

Merci

Par isernon

bonjour,

vous n'avez signé qu'une offre d'achat, et non une promesse de vente.

vous mettez en demeure l'ensemble des héritiers de signer le compromis de vente sous un certain délai et qu'à défaut vous retiriez votre offre d'achat.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre offre est toujours valable tant que vous ne l'avez pas retirée mais ce n'est pas le problème.

La question porte sur l'existence d'un acte de vente.

Si le tuteur a signé un compromis avant le décès et si vous ratifiez ce compromis, alors l'acte est conclu et s'impose aux héritiers qui n'ont pas à en signer un second et je ne vois pas de quelle dérogation vous parlez.

Si un compromis doit être signé, c'est que rien n'a encore été conclu et il faut obtenir le consentement de tous les héritiers.

Que dit le notaire ?

Il y a peut-être lieu de vous posez la question d'insister pour que la vente soit conclue, dans la mesure où vous êtes en droit de prétendre que la vente a été conclue, ou d'abandonner.

Par gilles83140

Bonjour,

Merci de votre retour.

La notaire a convié les 9 héritiers ainsi que ma compagne et moi même pour signer le compromis de vente.

Seul 1 héritier se déplace chez le notaire et toutes les autres personnes doivent signer une dérogation (pour éviter de se déplacer). 1 héritier ne signe pas la dérogation pour embêter son monde. Du coup la notaire a annulé le RDV.

Par Isadore

Bonjour,

Si l'héritier en question est décidé à bloquer, dans tous les cas ça va être long. Si même si un avocat vous dit qu'il est possible de forcer la vente, vous en avez pour des années de procédure.

Si vous ne trouvez pas d'arrangement amiable et tenez à ce bien, un avocat pourrait faire un courrier un peu menaçant.

Le vendeur était-il sous tutelle ou sous curatelle ? Sous tutelle, il n'avait rien à signer. Vous parlez d'un cotuteur, y avait-il deux tuteurs ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
N'est ce pas plutôt une "procuration" ?

Le défunt (ou plutôt son tuteur) avait-il signé un mandat de vente avec une agence immobilière ? ou avait-il accepté l'offre d'achat ?

Par gilles83140

Bonjour,

Oui je me suis trompé, c'est une procuration et non une dérogation.
Le bien est dans une agence, l'offre d'achat a été émis par l'agence. Le co-tuteur a signé l'offre d'achat

Par yapasdequoi

Précisez CO-tuteur ?
il y a plusieurs tuteurs ? pourquoi l'autre n'a pas signé ?

Par gilles83140

D'après mes informations, la propriétaire était sous curatelle. Le co-tuteur est la personne qui accompagne la propriétaire et qui doit signer les documents.
Le co-tuteur a signé l'offre d'achat mais pas la propriétaire qui est décédée avant de signer.

Par isernon

bonjour,

en principe la mission du tuteur ou du curateur cesse dès le décès de la personne protégée.

salutations

Par yapasdequoi

La question à poser à votre notaire c'est si la signature du "co-tuteur" (je ne connais pas ce terme ?) sur l'offre d'achat rend la vente parfaite ou pas.

Par Rambotte

Bonjour.
Je ne comprends pas l'histoire de l'offre d'achat "émise" par l'agence chez qui le bien était mis en vente.

C'est vous, intéressé par acquérir, qui avez pu émettre une offre d'achat. Le vendeur, et l'agence mandataire, ne peuvent pas émettre une offre d'achat.

Par gilles83140

Bonjour,

Pourtant c'est bien l'agence qui a émis cette offre d'achat à signer par les acheteurs et les vendeurs.

Par gilles83140

D'après le notaire et l'agence, l'offre d'achat n'a pas de valeur.

Merci à tous pour vos réponses mais d'après vos dires, cette vente n'est pas simple et risque de finir au tribunal si le dernier héritier ne signe pas.

En plus de cela, les impôts vont leur tomber dessus et sans cette vente ils ne pourront honorer les impôts

Par Rambotte

Elle a transmis votre offre d'achat, et c'est vous qui avez émis cette offre.

C'est vous l'auteur de l'offre, c'est donc vous qui émettez une offre.

L'agence n'est pas l'auteur de votre offre, elle en fait part, elle la transmet, au propriétaire.

Donnons le sens correct aux mots.

Par Nihilscio

Si le propriétaire décédé était sous tutelle, il était représenté par son tuteur. Celui-ci a donné son accord à votre offre d'achat avant de signer un compromis complet. Peut se poser la question de savoir s'il avait donné son accord sur la chose et le prix ou simplement accepté d'entrer en négociation d'un acte de vente. Un des héritiers étant manifestement opposé à la vente, vous pouvez essayer de prétendre que la vente était déjà conclue à votre profit avant le décès du propriétaire mais il faudrait porter la question en justice et la réponse du juge est difficile à prévoir.

S'il était sous curatelle, il participait personnellement aux actes, le curateur attestant de son assistance par un contreseing. Aucun acte n'ayant été signé par le propriétaire, la vente n'a pas été conclue et vous ne pouvez obliger l'héritier récalcitrant à rien.