



Problème de compromis de vente et curatelle

Par jyjuk

Bonjour,

Je me trouve dans une situation assez délicate suite à la signature d'un compromis de vente dans le cadre de l'achat d'une maison.

Nous avons été mis au courant avant de signer que la propriétaire actuelle allait être mise sous curatelle entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. L'agent immobilier nous avait dit que cela rallongerait légèrement le délai entre les deux car il faudra qu'un juge valide la curatelle. Cela ne nous posait pas de problème.

Nous avons donc signé le compromis de vente le 7 Septembre. Le 15 Septembre, l'agent immobilier nous appelle pour nous informer que la propriétaire a reçu une lettre recommandée lui disant que sa curatelle était effective à partir de 1er Septembre. On nous a dit que le compromis doit alors être validé ou invalidé par un juge et qu'on ne peut rien faire en attendant (même pas annuler le compromis) car la propriétaire n'était pas en position de signer un compromis de vente. Et depuis cette date, pas de nouvelle de l'avancement de la procédure.

Les taux de prêts immobilier grimpant en flèche en ce moment, nous craignons de perdre le taux que nous avons réussi à négocier avec la banque qui est bien plus avantageux que ce qui se fait en ce moment si le juge met trop de temps à se prononcer.

Avons nous des possibilités pour accélérer les choses ou contourner cette situation ? Quelle est la valeur juridique du compromis que nous avons signé ? Ses clauses et délais sont-ils applicables (délai pour trouver un prêt par exemple) ?

Par exemple, serait-il possible de se rétracter du compromis pour en signer un nouveau avec le tuteur de la propriétaire (en utilisant les conditions suspensives liées au financement, il ne devrait pas être difficile de recevoir des lettres de refus des banques vu le taux limite renseigné dans la condition suspensive et la montée des taux actuelle) ? D'ailleurs, ces conditions suspensive sont-elles invocables vu que le compromis n'est, de ce que j'ai compris, pas forcément valable ?

Autrement, le compromis mentionne ceci à propos de la condition suspensive d'obtention du prêt : "D'un commun accord entre les parties, et sur demande expresse de l'acquéreur formulée par écrit et acceptée par le vendeur, la durée de validité de la présente condition pourra être prorogée conventionnellement.". La validité du compromis étant incertaine, pensez vous qu'il serait pertinent de demander à rallonger la durée de validité de la condition suspensive pour éviter de devoir payer des indemnité de rupture de compromis si la procédure prenait trop de temps et que l'on venait à perdre notre taux d'emprunt ?

Comme vous pouvez le constater, je ne comprend pas entièrement la situation et aurais besoin d'éclaircissement et connaître nos options pour régler la situation. Pour dans le meilleur cas, pouvoir acheter la maison avec le taux négocié avec la banque (ce qui impliquerait que la procédure ne dure pas trop longtemps ou que l'on trouve une autre solution), ou, dans le pire cas, pouvoir se rétracter complètement sans y laisser des plumes (indemnités de rupture de compromis).

Pour information complémentaire, le compromis fait mention d'une condition particulière : "Les ACQUEREURS ont parfaite connaissance que la vente sera effective sous condition d'acceptation du juge des contentieux de la protection de Madame XXX"

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans une telle situation il serait nécessaire d'impliquer votre propre notaire et de ne pas se contenter de celui du vendeur ou de l'agent immobilier.

A mon humble avis, vu que la capacité de signature du vendeur est contestée, le compromis n'est pas valide et n'engage personne : ni le vendeur ni vous.

Mais il faut le vérifier après avis du juge des tutelles.

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour l'instant, le compromis n'étant valablement signé que par vous, il n'est qu'une offre d'achat que vous avez présentée au vendeur. Si vous n'avez pas précisé une durée de validité, vous pouvez retirer votre offre à tout instant. De toute façon, comme il s'agit d'un logement, vous disposez d'un droit de rétractation de dix jours à compter de la réception du compromis signé par le curateur. Donc finalement, oui, vous pouvez vous rétracter.

Par TUT03

Bonjour

le compromis ayant été signé après l'ordonnance de protection, l'acte est nul
il faudrait pour être valide qu'il soit signé par le propriétaire et le curateur mais pas avant l'accord du juge, d'autant que le juge fixe aussi le prix plancher net vendeur

pour la suite, le curateur va devoir produire deux estimations du bien immobilier dont une estimation notariale et demander au juge des tutelles, l'autorisation de vendre au dessus du prix plancher fixé par le juge des tutelles

attention encore à cette étape, le notaire devra bien lire l'ordonnance du juge qui peut soit ordonner la mise en vente ET la vente, c'est à dire l'acceptation de l'offre et la signature de l'acte de vente sous réserve que le prix net vendeur soit supérieur au prix plancher fixé par le juge

soit une première ordonnance pour METTRE EN VENTE, recevoir l'offre, offre qui sera à soumettre à nouveau au juge, qui va alors délivrer (ou pas) une seconde ordonnance, acceptant l'offre et autorisant la signature du compromis puis la vente

Par TUT03

et pour compléter, il va de soi qu'une fois le montant fixé par le juge, il est du devoir du curateur de tirer le maximum de la vente du bien dans l'intérêt du majeur, il est donc prévisible que le prix de vente "public" doit, a priori et pour commencer la vente, être supérieur à ce prix plancher, en restant dans la fourchette des prix du marché

Mais en l'occurrence, vous êtes de l'autre côté de la transaction, rien n'oblige le curateur à divulguer, avant la signature du compromis, le montant fixé par le juge, qui pourra être supérieur à celui que vous aviez proposé au propriétaire

selon la qualité et la volonté du curateur, par qualité je veux écrire, membre de la famille ou mjpgm, il est possible que tout soit à reprendre à zéro, d'autant que le mandat de l'agence est nul également

Par jyjuk

Bonjour à tous,

Merci à vous pour vos réponses qui m'aident beaucoup à y voir plus clair dans ma situation et sur les tenants de la procédure en cours.

Bonne journée