



Achat appartement - sauvegarde de justice

Par Charlotte S

Bonjour,

Ma mère est actuellement hospitalisée en psychiatrie sous contrainte pour décompensation bipolaire depuis le 24/11. Elle a signé un compromis de vente le 18 octobre, sans condition suspensive de prêt, avec déclaration d'achat par auto financement. Son état de santé commençait déjà à se dégrader mais la sauvegarde de justice n'a été faite que le 22/11.

Le délai de rétractation étant dépassé au moment de la sauvegarde, il me semble qu'il n'est pas possible de l'utiliser pour arrêter la vente.

En revanche ma mère n'ayant pas l'argent sur ses comptes, comptant sur la participation de son frère, une amie et moi, est il possible de suspendre la vente si elle n'obtient pas la somme totale, sans payer l'indemnité forfaitaire?

Autre question, a défaut de pouvoir arrêter cet achat sans payer l'indemnité, sous sauvegarde de justice, peut elle signer un acte de vente?

Et enfin, une hospitalisation nous permet elle de decaler la date de vente fixée le 25/12? N'ayant pas d'information sur l'évolution de sa pathologie et donc de la date de sortie de l'hôpital.

Merci de vos réponses,
Bien cordialement,
Charlotte S.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La sauvegarde de justice est décrite sur ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2075]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2075[ur]

C'est une mesure provisoire et de court terme.

L'état de santé ne permet pas de se désister de ce compromis sans perdre les 10% d'indemnisation au vendeur.

Est-ce que ce projet est sérieux ? Dans ce cas il est préférable de demander au juge la nomination d'un mandataire pour représenter votre mère et procéder à cet achat et aux prêts/dons familiaux prévus pour le financer.

Une vente fixée le 25/12 ? Vraiment ? C'est un jour férié...

Consultez votre notaire pour décaler la date de signature. Ce serait mieux que de tout annuler ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas possible de répondre par oui ou par non aux questions que vous posez.

La seule chose certaine qu'on puisse vous dire est qu'il faut consulter immédiatement un avocat.

La validité du compromis de vente dans lequel votre mère s'est engagée dépend de son discernement au moment de la signature de ce compromis. S'il était entier, votre mère ne pourra pas se désengager sans dommage. S'il était sérieusement altéré, la validité de ce compromis serait nulle et votre mère pourrait se désengager sans avoir à verser aucune indemnité. Ce ne sont pas des inconnus anonymes qui sont en capacité de trancher. Si un contentieux est élevé, la question sera tranchée par le tribunal et ce ne sera pas avant plusieurs mois. Il faut donc agir dans une

certaine incertitude.

Votre mère comptait sur un concours financier de son frère, de vous et d'une amie. Il appartient à vous trois d'apprécier si vous en avez la capacité ou s'il est raisonnable d'apporter ce concours.

Si c'est impossible ou déraisonnable, votre mère n'aura pas le choix, elle ne pourra pas mener l'achat en cours à sa fin. Il faudra autant que possible faire valoir la nullité du compromis.

Vu les circonstances, une mise sous sauvegarde le 22 novembre et une hospitalisation le 24, il est légitime de douter sérieusement des capacités de votre mère à s'engager valablement dans un achat immobilier le 18 octobre.

Une transaction peut être tentée, par exemple proposer aux vendeurs une indemnité correspondant à deux mois de loyer, l'appartement ayant été immobilisé pendant deux mois.

Quelques données, que vous n'avez pas apportées, ont une certaine importance.

Une clause pénale est-elle inscrite dans le compromis ? Son montant n'est pas nécessairement de 10 % ce qui est, dans les usages, un maximum.

Un dépôt de garantie a-t-il été versé ?

Un mandataire spécial pour assister votre mère dans son achat immobilier a-t-il été désigné ?

Il est évident que, si l'achat ne doit pas être finalisé, il faut le faire savoir aux vendeurs le plus tôt possible, ne pas attendre la séance de signature chez le notaire.

Par TUT03

Bonjour

le mandataire spécial peut invoquer l'article 414-1 du code civil car même si la décision de sauvegarde a été mise en place le 22/11, il peut établir que l'état de santé était dégradé bien avant, au moment de la demande

il doit immédiatement faire un rapport de difficulté au magistrat