



Décès d'un vendeur avec héritiers sous tutelle

Par Nohant23

Bonjour

Un homme sous tutelle est décédé en novembre 2022. 1 mois avant son décès, son tuteur a initié la vente d'un bien immobilier lui appartenant et a signé un compromis de vente en son nom.

Il se trouve que le défunt, déjà lui-même sous tutelle, a 3 héritiers directs, dont 2 sont eux aussi sous tutelle... La vente prend donc des délais particulièrement longs, l'acte authentique n'ayant toujours pas été signé à date. A noter que les tuteurs des deux héritiers protégés sont des mandataires professionnels nommés par le juge des contentieux de la protection.

Aujourd'hui, l'acheteur du bien immobilier s'impatiente et veut contraindre via huissier (sommation de faire) les 3 héritiers de venir signer la vente alors que le juge des contentieux de la protection est en train d'être consulté concernant la réitération de la vente (le prix de la transaction étant remis en cause par les deux tuteurs professionnels). Qu'en est-il du risque réel encouru par les héritiers (les délais du compromis étant largement dépassés) ? L'acheteur peut-il facilement se désengager de la vente ou demander une indemnité ou la complexité de la situation protège-t-elle d'une certaine manière les héritiers ?

Merci d'avance.
Formules de politesse.

Par TUT03

Bonjour

tout dépend comment est rédigé l'ordonnance autorisant à vendre, elle mentionne parfois la signature de l'acte de vente sinon les héritiers doivent présenter le compromis et demander l'accord du juge des contentieux pour vendre

Par Isadore

Bonjour,

Une sommation de faire n'est pas "dangereuse". C'est une forme de "courrier recommandé" particulièrement solennelle. Donc pas de panique, laissez-le faire.

Les héritiers sont engagés par le compromis sauf clause contraire leur permettant d'annuler la vente (c'est rare), et le fait que certains soient sous tutelle rend à mon sens inutile toute contestation du prix. La vente est réputée parfaite dès la signature de l'acte.

De même, sauf clause en ce sens, l'acheteur est engagé. Il peut toujours tenter de forcer la vente en justice ou demander à se désengager moyennant une indemnité. Mais les délais juridiques sont tels pour ces affaires que le juge des contentieux de la protection devrait avoir donné son accord.

Si vous êtes l'héritier qui n'est pas sous tutelle, voyez un avocat via votre protection juridique. Il faut examiner le compromis pour voir les si les deux tuteurs professionnels ne font pas des histoires en vain.

Par Nohant23

Merci beaucoup de ces précisions.
Bonne journée