



Signer un compromis de vente avant l'accord du juge de tutelle

Par **guillaume_29**, le **05/02/2016** à **16:51**

Bonjour.

Est-ce que un compromis de vente signé avant l'accord du juge de tutelle est considéré comme caduc ?

Par **catou13**, le **05/02/2016** à **17:06**

Bonjour,

Un compromis (par nature un acte de disposition) sous la condition suspensive de l'obtention de l'accord du JDT est nul de nullité absolue.

Les notaires, dans ce cas, font signer une promesse unilatérale d'achat.

Ce type d'acte peut être signé par le tuteur sans autorisation préalable du juge.

Par **guillaume_29**, le **05/02/2016** à **17:24**

Merci pour votre réponse.

Donc mon compromis de vente est nul même si il y a pas de condition suspensive de l'obtention de l'accord du juge de tutelle?

Par **catou13**, le **05/02/2016** à **17:33**

Oui à plus forte raisonQui a signé pour l'incapable, en vertu de quoi ? Le juge a -t-il rendu son Ordonnance depuis ? Vous êtes le vendeur ou l'acquéreur. Je doute que ce compromis ait été signé devant notaire ...

Par **guillaume_29**, le **05/02/2016** à **17:37**

La maison est vendu par une vieille dame et ses deux enfants majeurs donc trois vendeurs, d'abord j'ai signé le compromis en premier à l'agence immobilière sans les vendeurs, deux

semaine après je reçois le compromis en recommandé chez moi avec la signature du fils de la vieille dame (premier vendeur) et la signature de fille en tant que tutrice de sa mère (deuxième vendeur) donc juste deux signature alors qu'ils sont trois vendeurs. je crois que le juge a rendu son Ordonnance depuis.

Par **catou13**, le **05/02/2016** à **18:04**

Vous êtes sûr que la fille n'avait pas déjà l'autorisation du JDT ? Ben c'est pas très professionnel tout ça. Si vous voulez toujours acheter attendez tranquillement que le Notaire vous appelle pour fixer la date de signature de l'acte authentique.

Par **guillaume_29**, le **05/02/2016** à **18:19**

Je vous remercie pour le temps que vous m'accordez j'ai fais une proposition d'achat le 28-08-2015 et j'ai signé le compromis le 14-09-2015, je pense pas qu'il a eu le temps d'avoir l'autorisation. comment je peux faire pour se rétracter? Et j'arrive pas a comprendre pour quoi il y a que deux signatures alors qu'ils sont trois?

Par **catou13**, le **06/02/2016** à **11:22**

Bonjour,
Il y a la signature du fils et celle de la fille agissant en son nom propre et au nom de sa mère en sa qualité de tutrice.
Quelle est la date de réitération fixée dans le compromis ? Ne l'ayant pas lu je ne peux vous assurer à 100% qu'il est nul, la tutrice était peut être autorisée par le juge à signer le compromis. S'il y a du retard et que la date limite est dépassée, rapprochez vous du notaire en charge du dossier.

Par **guillaume_29**, le **06/02/2016** à **12:44**

Bonjour,
Ce qui me fait dire que j'ai signé avant l'accord du juge,c'est un e-mail envoyer par l'agent immobilier le 26-10-2015, expliquant qu'il est en attente de l'accord du juge, et qu'il va l'avoir à la fin du mois pour finaliser la vente.
La date de la signature de l'acte authentique est fixé pour le 15-01-2016, après je ne sais virement pas si c'est une date fixe, où ça peut être prolongé.

Par **catou13**, le **06/02/2016** à **13:29**

Rebonjour,

La date du 15 janvier 2016 s'il n'est pas extinctive ne rend pas le compromis caduc, relisez le. Si le compromis ne prévoit rien, à partir de cette date, chaque partie peut sommer l'autre de comparaître devant le Notaire pour réitérer. Un rendez-vous est alors fixé et il y a plusieurs possibilités :

- L'une des parties ne se présente pas et on dresse un procès-verbal de carence
- Les parties sont présentes mais l'une ne peut (ou ne veut pas signer l'acte authentique) : Le Notaire dresse alors un procès-verbal de difficultés où la partie expliquera son refus ou son impossibilité.
- Les parties sont présentes et l'acte est signé.

En conséquence, si l'une des parties se refuse à réitérer la vente, malgré la réalisation des conditions suspensives (notamment l'obtention de son prêt par l'acquéreur), l'autre partie (qui remettra au Juge une copie du PV) pourra agir à son encontre, pour solliciter, à son choix, soit l'exécution forcée de la vente, soit la résolution de la vente à ses torts, avec en tout état de cause, l'attribution de dommages et intérêts en vertu de la clause pénale prévue au contrat. Donc vous avez compris, qu'à défaut d'accord entre vendeur et acquéreur, on annule pas facilement un compromis quand les conditions suspensives sont réalisées et qu'il faut emprunter la voie judiciaire...

Je vous conseille à nouveau de vous rapprocher du Notaire chargé de la vente pour savoir ce qui retarde la signature en lui faisant part de votre étonnement quant à la signature d'un compromis par la tutrice sans l'autorisation du Juge des Tutelles.

Par **guillaume_29**, le **06/02/2016** à **13:40**

Merci beaucoup pour votre longue explication,

Je vais vous expliquer pourquoi je veux annuler la vente.

L'agent immobilier m'a menti depuis le début et moi j'ai fait confiance.

-Il m'avait dit qu'à l'étage c'est une dalle béton alors que c'est faux (j'ai des e-mail de sa part qui prouve ça)

-Il y avait une douche a l'arrière cuisine, il l'a fait disparaître pour ne pas faire les travaux d'assainissement (c'est marqué sur le compromis que j'ai une douche à l'arrière cuisine)

- vide sanitaire pas expertiser sur le diagnostic de l'état parasite (apparemment un oubli)

Maintenant j'ai plus confiance, je veux plus de cette maison, je dors plus la nuit a cause de tout ça. Il faut jamais faire confiance aux agents immobiliers.

Par **catou13**, le **06/02/2016** à **16:52**

Bonjour,

Ne soyez pas si catégorique concernant les agents immobiliers. Comme dans toute profession il y a des brebis galeuses, comme celui sur lequel apparemment vous êtes tombé, mais je vous rassure la plupart sont extrêmement compétents.

Le bien doit vous être vendu dans l'état où vous l'avez visité et tel qu'il résulte de la désignation dans le compromis. Si la douche a disparu vous êtes en droit d'exiger son remplacement.

Même chose pour le vide-sanitaire, s'il est accessible il doit être examiné par le diagnostiqueur.

Je me répète mais il faut voir tout ça avec le Notaire.

J'ai répondu à votre question sur la validité d'un compromis signé avant l'obtention de l'accord du Juge des Tutelles. Maintenant vous expliquez vouloir annuler la vente pour des raisons toutes autres...

Par **guillaume_29**, le **06/02/2016** à **18:30**

Merci beaucoup pour vos réponses.

J'ai déjà expliqué ma situation à mon notaire il m'a dit que l'agent immobilier ne veut rien savoir, et qu'il lui demande de fixer une date pour la signature finale et si je refuse de signer, il va demander les 10% de pénalité plus les frais d'agence, mais je ne comprends pas pourquoi le notaire ne prend pas ma défense ?

Donc maintenant je crois que je n'ai pas le choix, je dois prendre un avocat même si ça va me coûter de cher.

Par **catou13**, le **08/02/2016** à **09:47**

Bonjour,

[citation]je ne comprends pas pourquoi le notaire ne prend pas ma défense[/citation]

Sans doute parce que vous êtes d'une certaine manière "indéfendable".

Un compromis quand les conditions suspensives sont réalisées rend la vente parfaite. Vous ne pouvez donc plus, tout comme le vendeur, vous dédire à quelques jours de la signature de l'acte authentique.

Par **guillaume_29**, le **08/02/2016** à **10:09**

Bonjour merci pour votre réponse,

j'ai contacté mon avocat et la machine est lancée, je reviendrai a la fin sur le forum pour donner des nouvelles peut être que mon expérience donnerait un coup de main a d'autres personnes.

Par **guillaume_29**, le **10/02/2016** à **17:17**

Bonjour,

je reviens pour donner de nouvelles, je me suis renseigné auprès de mon avocat qui m'a annoncé que mon compromis de vente est caduc, en plus, sa fille (la tutrice) a signée en tant que tutrice alors qu'elle n'a pas le droit car il y a conflit d'intérêts.

Par **karin2017**, le **13/03/2017** à **10:48**

Bonjour

j'ai perdu mon conjoint, nous n'étions pas mariés, nous avons 2 enfants mineurs, et je suis dans l'attente de la signature du compromis auprès du notaire c'est une sci les enfants héritent de la part de leur papa, et je suis la vendeuse du bien
Faut-il avoir l'accord du juge des tutelles avant la signature du compromis de vente?

Par **guillaume_29**, le **13/03/2017** à **11:17**

Bonjour,

Oui madame, pour faire les chose correctement, il faut avoir l'accord du juge avant.

Par **youris**, le **13/03/2017** à **13:52**

bonjour,

pour vendre un bien immobilier, il faut avoir l'accord de tous ses propriétaires et suivant la situation de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

salutations

Par **basky**, le **18/04/2017** à **12:46**

Bonjour,

je souhaite acheter un studio au nom de mon fils mineur, en utilisant une somme d'argent que je lui ai transmise par donation récemment. Le notaire en charge de la vente du studio nous a indiqué qu'il n'était plus nécessaire depuis janvier 2016 de demander l'accord du juge des tutelles pour l'achat au nom de mon fils mineur. Nous avons donc signé le compromis de vente, jusque là tout va bien. Problème, 3 semaines avant la date de signature de l'acte de vente, je reçois en courrier recommandé une décision du juge des tutelles qui m'indique que nous parents devons demander son autorisation pour toute utilisation de l'argent correspondant à la donation. Cette décision du juge des tutelles vient-elle bloquer la vente ? Ou bien intervient-elle trop tard vu que le compromis est déjà signé ? Je suis très embêtée car mon fils a besoin de ce studio à la rentrée en septembre ! Merci de vos conseils

Par **cmdurand**, le **17/07/2017** à **13:04**

Bonjour,

Je suis nu propriétaire d'un bien ou ma mère à l'usufruit. (donation).

J'ai déposé une demande d'habilitation familiale car elle n'est pas en mesure de prendre une décision (maladie Alzheimer).

Nous avons un acheteur mais la décision (pas avant sept) m'empêche de signer le compromis. Y a t-il une solution car les acquéreurs souhaitent le bien le plus rapidement possible et cela permettrait de fixer la vente pour les deux parties. Sachant qu'il y aura aussi les 2 mois de préemption incompressible.
Merci

Par **Help66**, le **08/02/2018 à 09:30**

Bonjour

Je vous résume l'histoire:

Je voulais acheter une maison donc je visite une maison et je signe un compromis pour bloquer la vente le vendeur signe à leur tour je reçois donc le compromis mes 10 jours sont dépassés on prend rendez-vous chez le notaire 1 mois après manque de place ainsi que déblocage de fonds, hors j'apprends chez le notaire que la vendeuse donc mariée demande une mise sous tutelles car son mari est dans l'incapacité de signer, maintenant cela fait plus de 2 mois que j'ai signé le compromis et il m'annonce 3 mois minimum pour avoir l'accord du juge des tutelles. Hors le juge n'a toujours pas donné son compte rendu.
Je souhaiterais me rétracter

Par **manuela91**, le **30/09/2019 à 18:48**

Bonjour j'ai un souci voilà je vous explique j'ai mis mon bien en vente en Avril 2018 en juin 2018 j'ai signé ainsi que l'acquéreur un compromis de vente la signature officielle devais ce faire en septembre 2018 car l'acquéreur ne faisait pas de recours à un prêt immobilier l'acquéreur n'a pas de famille pas marié pas d'enfants et a un travail dans les services sanitaires animal (vétérinaire) j'ai patienté pendant des mois plus d'un an elle a fait l'objet de soucis sur son état psychologique de la part de son notaire (elle celui de l'agence) une expertise psychologique a été demandée sa a mis des mois avant d'avoir un retour que je n'ai pas eu d'ailleurs j'ai appris qu'elle a été mise sous protection de majeur puis mise sous curatelle tutelle et maintenant c'est l'udaf qui s'occupe de ses revenus.

Aujourd'hui je reçois un mail de mon notaire qui me dit que je peux rendre caduque le compromis de vente après plus d'un an et demi presque d'attente sans intimité d'une part ni d'autre.

J'avais envie de l'insulter mais je n'ai pas voulu en arriver là

ça fait plus d'un an que le compromis est fait un an que la signature officielle aurais du avoir lieu hors y rien eu

Pendant un an mon appartement n'a pas pu être loué ni revendu une perte considérable de revenus m'a été infligée je me retrouve en grosses difficultés financières à cause de tout cela est il voudrais faire un caduque merci au revoir comme si rien ne s'était déroulé j'allucine.

y a une clause de pénalité sur le compromis de vente qui dit que la personne qui ne respecte le délais qui fait en sorte que la vente n aboutit pas au terme du délais de retractation devrais payer la somme de 13,500 euros a l autre je dois aussi m assoir dessus ??

L'acquéreur a l'argent le souci n ai pas la mais l udaf apparament s oppose a l achat mais avant le compromis elle n etais pas sur tutelle ou autre s etais une personne seule avec un travail et un salaires .

j ai eu aucun des jugement qui a étai prononcer pour mon acquéreur très peu de conseils de mon notaires (qui travaille avec l agence a qui j avais confier mon bien pour la vente).

Comment je peux faire pour que mon préjudice soient réparer car meme si mon aquereur ne peut pas a cause de X raison gerer sont budget moi je me retrouve victime dans tous cela .

Le biens ce situe dans la regions parisienne j aurais pu le louer a + de 1000 euros par mois au lieu de sa il est rester vide car j etais en attente de la signature officiel que je pouvais ni le louer ni le vendre a autre personne ni meme vivre dedant je payer de tous les coter jusqu'a me retrouver au bord du gouffre .

Puis-je obligé l udaf de respecter le compromis signé antérieurement part l heure cliente avant l heures designation du juge des tutelles ???

Sinon quelle tribunal dois-je saisir pour une vente forcé ??

Merci de vos réponse .

Par LKMSP, le 20/11/2023 à 21:00

Bonjour,

Je ne sais pas si ce forum est toujours actif mais je jette une bouteille à la mer.

Suite à la visite d'une maison en décembre 2022, j'ai fait une proposition d'achat puis signé le compromis de vente en mars 2023. Jusque là tout va bien.

Puis en avril 2023, je devais signer l'acte authentique tout droit étant levé et pas de conditions suspensives. Mon notaire me contacte la **veille de la date de signature de l'acte m'informant d'une tutelle** (depuis toujours) d'un des membres de la succession, donc le **besoin de recueillir l'avis du juge des tutelles**. Juge des tutelles suisse, ce majeur protégé étant citoyen suisse. Nous sommes fin novembre 2023 et toujours aucune réponse.

Précision : Maison d'habitation secondaire des vendeurs : le fils (tuteur de son frère) et sa maman. Le frère sous tutelle fait "simplement" partie de la succession, le titre de propriété ne le faisant apparaitre nul part. Le papa est décédé en décembre 2022. Pour compliquer la situation, ces personnes sont suisses, donc juge des tutelles suisses.

Je me demande **si le compromis**, voire même le mandat de vente signé en exclusivité à

l'agence **n'est pas caduc** ? l'avis du juge des tutelles suisse aurait dû être sollicité à mon sens au moment de la mise en vente, cette dernière impactant le patrimoine successorale du tutellé.

Par ailleurs, savez-vous **comment faire respecter "le droit de garde/surveillance"** ? en effet, venant en fonds propres et ayant donné ma dédite, le vendeur m'a autorisée à entrer dans les lieux avant la date de signature. Le notaire, 8 mois plus tard, ne m'a toujours pas fait signer de convention d'occupation précaire que je ne cesse de demander.

Mais surtout j'ai pu constater des fuites de toit. Le vendeur a été prévenu par l'agence immobilière et il ne fait rien. Je regarde ce bien se dégrader depuis des mois à chaque pluie sans pouvoir rien faire.

Enfin, suite aux fuites de toit, j'ai sollicité la venue de professionnels pour des devis qui m'ont tous indiqué une forte probabilité de présence d'amiante dans la toiture (des plaques fibro-ciment citées dans le DPE liste B). Cette **amiante** bien que détectée sur un bucher, un cabanon et une tuile par-ci, par-là dans le jardin par le DPE et le **DTA, le DTA n'apporte aucune précision sur la toiture et ses plaques en fibro-ciment**, ni aucune analyse complémentaire réalisée. Ce que je trouve bien peu professionnel, des investigations auraient du être poussées je pense, **que dit la loi si vous savez svp ?** Je veux bien déclarer faire mon affaire de l'amiante sur le toit d'un cabanon mais sur le toit de 200m2 c'est pas la même chose, surtout quand il fuit et que l'agent immobilier vous a soutenu mordicus que le toit est en bon état. Il va falloir faire réaliser un diagnostic avant travaux que je sens plutôt mal.

Puis-je prélever un bout de ces plaques en fibro-ciment de la toiture pour l'apporter dans un laboratoire ? me faut-il l'accord du vendeur ?

Si quelqu'un avait quelques informations, idées, conseils... pour m'aider sur certains sujets évoqués ici, ce serait super.

D'avance merci d'avoir pris le temps de la lecture.