



## Décès propriétaire avant vente

-----  
Par ReineB

Bonjour,

Nous devons signer dans quelques jours un compromis de vente pour l'achat d'une maison (de particulier à particulier), mais le propriétaire de la maison est malheureusement décédé. Il n'a pas d'héritier mais des frères me semble-t-il. En tant qu'acheteurs, qu'en est il pour nous ? Sans même une signature de compromis, j'imagine que tout tombe à l'eau ? Par ailleurs, y a t il quand même des frais de notaire à payer ?

Merci et à bientôt.

RB

-----  
Par janus2

Bonjour,

Effectivement, sans même un compromis de signé, rien n'est engagé.

Si vous tenez à cette maison, il faudra voir avec les héritiers. D'ailleurs, pourquoi dites-vous qu'il n'y a pas d'héritiers s'il y a une fratrie ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Curiosité : d'ailleurs si un compromis avait été signé par le propriétaire avant son décès, la vente pourrait-elle seulement se poursuivre sans les héritiers ? Le propriétaire ayant décidé la vente de son vivant les héritiers n'ayant plus alors qu'à recevoir le fruit de la vente à terme ?

A+

-----  
Par ReineB

Bonjour janus2,

Effectivement c'est une erreur de ma part, ses héritiers directs sont ici ses frères. Qui doit prendre contact avec eux, le notaire qui était en charge de la vente ? Savez-vous si cela prend du temps ?

Merci à vous

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le compromis signé est opposable aux héritiers.

Par contre si rien n'a été signé, il n'y a qu'à espérer identifier les héritiers, prendre contact et tenter de négocier un achat.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

j'imagine que tout tombe à l'eau ? En effet. Il n'y a pas de frais de notaire à payer puisqu'aucun acte n'a été conclu.

-----  
Par DIU1973

Bonjour et bienvenue,

Effectivement, les héritiers ne sont pas nécessairement tenus de respecter l'accord en l'absence de tout écrit.

Comment ce sont déroulés vos contacts de négociation ? disposez vous de preuves écrites démontrant un engagement ferme du défunt ?

-----  
Par Henriri

(suite)

Yapasdequoi, si "un compromis signé est opposable aux héritiers" alors cela veut dire qu'une vente ainsi engagée avant le décès d'un propriétaire va à son terme sans que les héritiers puissent éventuellement garder le bien promis, c'est bien ça ?

A+

-----  
Par yapasdequoi

En effet. Si le compromis est signé, les héritiers sont engagés comme le défunt l'était.

code civil

Article 1122

Version en vigueur du 21 mars 1804 au 01 octobre 2016

Création Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention.

-----  
Par Henriri

(suite)

Merci Yapasdequoi, mais cette formulation de l'art 1122\* est périmée depuis Octobre 2016. Je ne trouve pas un nouvel article la reprenant peu ou prou.

\* formulation actuelle : La loi ou le contrat peuvent prévoir un délai de réflexion, qui est le délai avant l'expiration duquel le destinataire de l'offre ne peut manifester son acceptation ou un délai de rétractation, qui est le délai avant l'expiration duquel son bénéficiaire peut rétracter son consentement.

A+

-----  
Par yapasdequoi

Il y a forcément un article. Mais ce n'est pas le cas présenté ici puisqu'aucun compromis n'a été signé.

-----  
Par yapasdequoi

Pour compléter voici la réponse de Juribot : ça devrait être suffisant.

Mais encore une fois, ce n'est pas le cas présenté ici.

En principe, la signature d'un compromis de vente est opposable aux héritiers du signataire décédé. En effet, selon l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente lorsque les parties ont donné leur consentement réciproque sur la chose et sur le prix. Ainsi, les héritiers sont tenus de respecter les engagements pris par le défunt, car ils sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt.

Cependant, il est important de noter que si le compromis de vente contient une clause stipulant que la signature de

l'acte authentique est une condition de la formation du contrat, alors la vente ne sera pas réalisée en cas de décès de l'une des parties avant cette signature. De plus, si le compromis prévoit une condition suspensive liée à la survie des parties, cela pourrait également empêcher la réalisation de la vente.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce sont les articles 724 et 785 :

Les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt.

L'héritier universel ou à titre universel qui accepte purement et simplement la succession répond indéfiniment des dettes et charges qui en dépendent.

-----  
Par CHARLESLEM

Bonsoir le mieux est que le notaire fasse savoir que vous vouliez vous porter acquéreur

Si vous avez leurs coordonnées vous pouvez les contacter mais rien ne dit qu'ils voudront vendre et que le prix leur convienne. Vous sachant intéressé ils pourront faire monter le prix. Et même si vous aviez eu un compromis si les héritiers ne sont pas d'accord ... Ca aurait pu durer très longtemps.

-----  
Par LaChaumerande

Bonsoir

le notaire fasse savoir que vous vouliez vous porter acquéreur

Quel notaire ? Il serait fort étonnant que le notaire qui devait procéder à la vente soit le même que celui choisi par les frères pour la succession.

Peut-être essayer de retrouver l'annonce du décès dans le journal local ou en tapant dans sa barre de recherche saisir le nom du vendeur décédé. Sur certains sites dédiés on trouve ce type de messages : "Dupont Pierre et Jacques ont le regret de vous faire part du décès de Dupont Pierre" C'est un peu lancer une bouteille à la mer, j'en suis consciente.

Pour des frères, 35% de droits de succession, auxquels il faudra ajouter les taxes sur la (ou les) mutation immobilière, ils pourront être soulagés de vendre.

Bonne chance.

-----  
Par ReineB

Nous avons une conversation par SMS, où l'intention de vente est bien claire. Le problème est que je crois que le monsieur devait de l'argent aux dits frères, ça va être compliqué tout ça