



## Compromis de vente avec accord du juge des tutelle

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

En Mai dernier je me suis porté acquéreur d'un studio à Paris. J'ai signé un compromis de vente début juin avec une date limite de signature de l'acte authentique début septembre. Il y est stipulé qu'en cas de non réalisation des conditions de vente, le compromis sera prorogé automatiquement de 8 jours. Mais il était entendu par toutes les parties que l'on tenterait de signer fin juillet.

Le vendeur a hérité du bien lors d'un partage de ses parents. Il a un frère sous curatelle dont il est le curateur légal. Bien que le frère ne soit pas propriétaire il faut néanmoins l'accord du juge des tutelles pour s'assurer que ses intérêts ne sont pas bafoués. L'obtention de l'ordonnance du juge a donc été incluse comme condition suspensive dans le compromis de vente.

Au moment de la signature du compromis, la notaire du vendeur avait indiqué que l'accord du juge serait obtenu en 2 ou 3 semaines max. J'ai appris hier que l'ordonnance serait obtenue début septembre au plus tôt (le vendeur parlait même d'une prolongation de la promesse)...

Je souhaite ajouter qu'un certain nombre d'événements douteux ont ponctué le processus de vente:

- j'ai été contacté par l'agent avant que le bien arrive sur le marché (il n'a jamais publié l'annonce)
- l'agent a insisté pour que je signe 'sans condition suspensive de prêt' (bien qu'en ayant un) sous prétexte que 'dans le quartier, les biens sont toujours achetés comptant'. J'avais heureusement déjà l'accord de la banque à la signature de la promesse
- les vendeurs et l'agent ont essayé d'obtenir une partie du paiement en cash afin d'éviter un impôt sur la plus-value, ce que j'ai refusé
- Un certain nombre d'approximations ont été faites (surestimation de la surface Carrez, sous-estimation du montant des charges etc.)

A posteriori, je me rends compte que le vendeur et l'agent ne sont pas dignes de confiance et je suis particulièrement agacé par cette nouvelle déconvenue, la goutte d'eau qui fait déborder le vase.

Question:

J'ai lu sur des forums spécialisés en droit immobilier que la signature d'un compromis avec l'accord du juge des tutelles comme condition suspensive était entachée de nullité > est-ce correct?

Si oui, suis-je tenu d'une quelconque façon par le document signé? (ie mes 10 % de dépôts sous séquestre chez le notaire)

Si non et si j'attends l'expiration du délai pour la signature (+ la prorogation automatique de 8 jours) et refuse de prolonger davantage, récupérerai-je mon dépôt?

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je ne comprends pas cette nécessité d'obtenir l'accord du juge des tutelles.

Juridiquement parlant, soit le frère placé sous tutelle est propriétaire (fusse en partie) ou nue propriétaire et dans ce cas, l'accord du juge des tutelles est effectivement nécessaire mais la condition suspensive est nulle puisqu'en tout état de cause, un placé sous tutelle ne peut nullement accomplir un tel acte de disposition.

Soit le frère n'a aucune part sur la maison, et dans ce cas, le juge des tutelles n'a absolument pas à intervenir. Comment le mis sous tutelle pourrait-il être floué par cette vente s'il ne détient aucune part sur la maison? L'argument ne tient pas. Il faudrait donc en savoir plus sur ce point car je m'interroge.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonsoir et merci,

Pour tenter d'éclairer vos interrogation, voici ci-dessous l'énoncé exact de la clause suspensive dans la promesse de vente:

Monsieur XX, à PARIS (16ème) le 2 juin 1957, frère du PROMETTANT, doit intervenir à l'acte pour:  
1°) Renoncer aux bénéfices de l'action en réduction à l'encontre de la donation analysée sous le titre "Effet relatif", entendant garantir, par son intervention, le BENEFICIAIRE de tous troubles et évictions provenant de son fait, en vertu de l'article 924-4 du Code Civil,  
2°) Et renoncer à intenter l'action en rescision pour lésion conformément à l'article 887 du Code civil, à la suite du partage analysé sous le titre "Effet relatif".

Ma notaire m'a expliqué que, puisque le bien faisait partie d'une donation partage entre enfants(et en dépit du fait que le bien que j'acquiers avait été attribué en totalité au vendeur) le frère devait donner son accord à la vente - j'interprète mais sans doute est-ce pour le protéger dans le cas où ce bien se serait apprécié bcp plus que ceux dont il a hérité (?)... Je n'ai pas posé davantage de questions à ma notaire sur ce point.

Cordialement et merci par avance,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Monsieur XX, à PARIS (16ème) le 2 juin 1957, frère du PROMETTANT, doit intervenir à l'acte pour:  
1°) Renoncer aux bénéfices de l'action en réduction à l'encontre de la donation analysée sous le titre "Effet relatif", entendant garantir, par son intervention, le BENEFICIAIRE de tous troubles et évictions provenant de son fait, en vertu de l'article 924-4 du Code Civil,  
2°) Et renoncer à intenter l'action en rescision pour lésion conformément à l'article 887 du Code civil, à la suite du partage analysé sous le titre "Effet relatif".

Ok, j'ai compris. En fait, le vendeur a hérité du bien par donation et le partage successoral n'a pas encore eu lieu.

Dans ce cas, la condition suspensive est valable. En effet, la condition suspensive est illégale lorsque c'est la personne placée sous tutelle qui vend ou achète un bien avec la condition suspensive de l'accord du juge des tutelles. Dans ce cas, la nullité s'explique par le fait qu'un incapable (au sens juridique) n'a pas le droit de conclure une promesse de vente. Au delà de la condition suspensive, c'est toute la promesse de vente qui est nulle.

Dans votre cas, l'incapable n'est pas une partie à l'acte, il n'intervient que pour assurer la solidité juridique de l'acte. Si l'accord du juge des tutelles est bien nécessaire, il n'en reste pas moins que le contrat de vente est parfaitement valable puisque ce n'est pas l'incapable qui en est le vendeur ou l'acquéreur.

Si non et si j'attends l'expiration du délai pour la signature (+ la prorogation automatique de 8 jours) et refuse de prolonger davantage, récupérerai-je mon dépôt?

En conséquence, une fois le délai d'expiration des conditions suspensive révolue, vous pourrez tout à fait faire constater la caducité de la promesse de vente par le notaire. Dans ce cas, vous récupérez bien évidemment votre dépôt de garantie de 10%.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Parfait. merci beaucoup pour votre réponse. cela m'est très utile.

Cordialement,