Décès du vendeur avant la vente notariée ...

Par **Billcoyote**, le **16/03/2005** à **21:34**

Cas compliqué (problème réel qui se pose en ce moment même à ma petite soeur adorée) :

il s'agit d'un compromis de vente (promesse synalagmatique), assortie du délai habituel de trois mois pour permettre à l'acquéreur de réunir les fonds (prêt bancaire) ...
Manque de chance, le vendeur (vendeuse) décède juste avant l'ultime rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte de vente définitif.
La vendeuse, sans héritiers en ligne directe, institue par testament comme légataire une cousine germaine. Celle-ci, (représentée par son fils, agent immobilier parisien qui roule dans une GROSSE voiture ;-( ), ne veut plus vendre, ou alors plus cher ...

Le compromis comporte une clause de dédit, avec paiement par celui qui se dédit de 18500€ à l'autre partie. Il stipule également qu'"en cas de décés du vendeur, ses ayants droit réaliseront la vente" (in extenso).

Questions : c'est grave docteur ?
Le légataire (subidiairement : différence entre héritier et légataire, en terme de droits sur la succession et de prérogatives, notamment est-ce qu'un légataire qui renonce peut voir sa part de la succession transmise à son (ses) ayants droits (enfants par exemple) comme c'est possible dans le cas des héritiers) peut-il se prévaloir de la clause de dédit, sachant que le code civil dit que "promesse de vente vaut vente" dès lors que la volonté en était clairement exposée ?

Je ne suis pas du tout juriste (plutôt pilote d'hélico ...), mais le droit m'intéresse et votre site me semble carrément bien. Aussi, vous aurez certainement l'amabilité de pardonner mon vocabulaire et mon approche de néophite ...

Merci à ceux qui taperont quelque chose pour moi ;) Image not found or type unknown

Par **Billcoyote**, le **16/03/2005** à **21:38**

roll Image not found or type unknown
J'ai oublié : l'acquéreur désire réaliser l'achat !!! (même s'il peut facilement gagner les 18500€ en "acceptant" le dédit ...)

Par **Olivier**, le **16/03/2005** à **21:52**

hein ???? La part des héritiers qui se transmet à leurs descendants ???? Tu as vu ça où ? Un héritier qui renonce ne transmet rien du tout, et un légataire est une personne gratifiée intuitu personae par testament d'un bien déterminté ou d'une quotité de la succession (on parle de légataire particulier dans le premier cas et de légataire universel dans l'autre... en gros c'est une donation post mortem même si les effets sont différents, notamment en matière de rapport de la donation ou du legs)

Sinon dans la mesure où il y a une clause qui prévoit que les ayants droit devront réaliser la vente, il convient juste de savoir qui sont les ayants droit ? La venderesse a-t-elle des enfants, des parents, ou un conjoint survivant ? Si c'est le cas d'une des trois hypothèses ces personnes sont à tour de rôle réservataires et partageront la succession avec le légataire universel, donc il faudra voir avec eux... Si l'acheteur souhaite conclure la vente dans ce cas au pire il touchera le montant de la clause de dédit

Voilà si c'est pas clair pas de souci, n'hésite pas à me redemander !

Par **Billcoyote**, le **16/03/2005** à **22:18**

Pour ce qui est de la renonciation, l'article 786 du code civil ne précise-t-il pas "La part du renonçant accroît à ses cohéritiers ; s'il est seul, elle est dévolue au degré subséquent" ?

J'ai mal lu ?

Pour ce qui est du légataire, je suppose qu'il (elle) est légataire particulier puisqu'il est précisé au testament qu'elle "récupèr" cette maison.

Pour le reste, il semble qu'elle n'ait pas d'héritiers des 1°, 2° ou 3° ordre. Cette légataire particulière étant au 4° ordre ?!

Tu écris "Si l'acheteur souhaite conclure la vente dans ce cas au pire il touchera le montant de la clause de dédit". Je suppose que tu voulais dire "ne souhaite pas" puisque la clause de dédit est versée précisément si la vente est "annulée" (hormis pour cause de conditions suspensives". Mais de toute façon, ma soeur souhaite réaliser la vente (difficulté à trouver une maison dans ce coin, longueur de la procédure d'obtention du prêt, urgence à déménager avec quetre enfants qui se sentent à l'étroit dans un appartement ...).

Merci.

Par **Olivier**, le **16/03/2005** à **22:30**

[quote:2ewgnw28]Le compromis comporte une clause de dédit, avec paiement par celui qui se dédit de 18500€ à l'autre partie. Il stipule également qu'"en cas de décés du vendeur, ses ayants droit réaliseront la vente" (in extenso).

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[/quote:2ewgnw28]

oui donc l'acheteur souhaitant réaliser la vente, s'il se heurte au refus du légataire (qui devient du seul effet de son legs propriétaire du bien, et donc ayant droit du de cujus) est en droit de réclamer le versement de la clause de dédit...
Et la clause est suffisamment claire que pour mettre à la charge du légataire particulier l'obligation de réaliser la vente (d'ailleurs ce legs un cadeau empoisonné... enfin il touchera le prix de vente...)

Par **Billcoyote**, le **16/03/2005** à **23:32**

Pour ce qui est de ton interrogation :"hein ???? La part des héritiers qui se transmet à leurs descendants ???? Tu as vu ça où ? Un héritier qui renonce ne transmet rien du tout ..."

T'en penses quoi ?

Par **Olivier**, le **16/03/2005** à **23:33**

tout dépend si l'héritier est seul ou non, mais juridiquement dans tous les cas il ne transmet rien puisque les autrs héritiers viennent de leur propre chef (art 786 cciv)

Par **germier**, le **17/03/2005** à **21:10**

J'aimerais bien savoir ce que veut faire la petire soeur adorée du [b:laqtciti]bilcoyotte[/b:laqtciti] et ce qu'elle ait ? acheteuse ? vendeuse ?

Par **Billcoyote**, le **17/03/2005** à **21:16**

Merci de ton intérêt pour mon problème, "germier". Ma petite soeur adorée est l'acheteuse ... Et elle veut conclure la vente !

Par **germier**, le **18/03/2005** à **20:46**

[quote="Billcoyote":8zkbkgvf]Merci de ton intérêt pour mon problème, "germier". Ma petite soeur adorée est l'acheteuse ... Et elle veut conclure la vente ![/quote:8zkbkgvf]

1°)comment la petite soeur sait elle que le vendeur est décédé ?

2°)autant que je me souvienne la vente est parfaite dès lors qu'on est d'accord sur la chose et

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

le prix

Par **Billcoyote**, le **18/03/2005** à **21:10**

Réponse à germier :

1°) Une fois le financement (prêt bancaire) obtenu, ma soeur a contacté le notaire qui avait établi le compromis de vente, et qui devait donc finaliser la vente. C'est lui qui lui a appris le décès.

2°) Les éléments que tu cites à propos de la "perfection" de la vente sont bien réunis. Mais le problème est de contraindre l'héritière de cette maison à finaliser cette vente. Et là, en l'absence de sa bonne volonté, je suppose que seule une décision de justice peut régler le différent ?

Par **Olivier**, le **19/03/2005** à **00:28**

2°) Affirmatif, mais les notaires savent en général trouver les arguments adéquats... donc je ne me fais pas trop de souci et fais confiance à mon futur confrère...

Par **germier**, le **19/03/2005** à **21:00**

[quote="Olivier":143853ty]2°) Affirmatif, mais les notaires savent en général trouver les arguments adéquats... donc je ne me fais pas trop de souci et fais confiance à mon futur confrère...[/quote:143853ty]

OLIVIERr pourrais tu etre plus explicite ?

car je comprends que le notaire chargé de la vente qui apprend à l'acquéreuse le decès du vendeur ne peut être que le notaire du vendeur et non le notaire chargé de la vente

à BILCOYOTTE

je conseille à ta petite soeur
d'obtenir une copie ,l'exempliare du compromis- enfin s'il n'a pas été perdu,égaré ou détruit par inadvertance bien sur, pâr un clerc rentrant de congé

puis de faire sommation,par huissier, au vendeur de comparaitre tel jour à tel heure devant son notaire à elle ,de le requérir de dresser un procès verbal de carence, puis de le faire publier aux hypothèques
il faut bien sur qu'il y ait tous renseignements nécessaires pour la piblicité foncière
et après petite soeur assigne; mais comme elle est fauchée elle demande l'A.J.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **cathy**, le **20/03/2005** à **16:53**

moi, je pense qu'avant tout il faudrait que ta soeur relise le compromis qu'elle a signé : à ce compromis il doit y avoir un paragraphe qui se nomme: " Solidarité des ayants-droit du vendeur" et il est stipulé "en cas de décès du vendeur, avant la constatation de la réalisations des présentes, ses ayanys-droit fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur"
En bref si le légataire est un ayant-droit (peut-être?), il doit réaliser la vente telle qu'eele a été stipulée dans le compromis, c'est à dire notamment au même prix.

Il se peut cependant que la procédure soit plus longue puisque si la personne est légataire universelle par testament olographe, sans héritiers réservataires (ce qui semble être le cas),il faudra procéder à l'envoi en possession qui est effectuée par un juge

Par **germier**, le **21/03/2005** à **21:15**

[quote="cathy":19hd57xa]
ce pargraphe" Solidarité des ayants-droit du vendeur" me parait curieux : il me semble que cette solidarité est de droit
Il se peut cependant que la procédure soit plus longue puisque si la personne est légataire universelle par testament olographe, sans héritiers réservataires (ce qui semble être le cas),il faudra procéder à l'envoi en possession qui est effectuée par un juge[/quote:19hd57xa]
l'envoi en possession une ordonnance au pied de requête du président du TGI...si le notaire du défunt veut bien fournir les pièces, la faire présenter

cécidit : la publication du compromis-puisque soeurette veut faire l'acquisition- aura l'avantage d'em...le vendeur récalcitrant quelque soit sa qualité d'héritier qualité

Il serait agréable qu'OLIVIER précise ce qi'il entend par les notaires savent en général trouver les arguments adéquats
adéquats pour la famille,le ou les héritiers du vendeur ou pour l'acte ?

je suppose d'ailleurs que le notaire qui a informé soeurette de BILCOYOTE doit connaitre le ou les ayant - droit du vendeur décédé et donc saura trouver les arguments nécessaires pour convaindre soeurette d'acheter ou de renoncer

Par **Olivier**, le **21/03/2005** à **21:17**

adéquats pour faire signer l'acte par la partie récalcitrante (la perspective du PV de difficultés est en général suffisante...)

Par **germier**, le **22/03/2005** à **21:14**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

OLIVIER :
tu est le notaire du défunt donc si je comprends bien ,du récalcitrant et ne défends pas les :shock:

intérêts de ton client Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **22/03/2005** à **21:29**

non là je parlais du notaire de l'acheteur... Celà dit je ne vois pas pourquoi tu t'entêtes à vouloir défendre le récalcitrant qui viole l'article 1134 du code civil sans vergogne.... Défendre mon client je veux bien, mais le notaire n'est pas l'avocat qui va aller au tribunal... Donc dans cette hypothèse là je dois conseiller mon client et je lui conseille de conclure la vente (celà dit mon analyse serait surement différente si j'avais le dossier en main...)

Par **cathy**, le **22/03/2005** à **22:16**

je vous ignale qu'un compromis est un contrat synallagamatique (c'est à dire que les 2 parties se sont engagés dans les termes inscrits dans ledit contrat.
Je pense qu'une réponse efficace suppose la lecture de ce compromis car comme je l'ai dis plus haut les clauses insérées dans le compromis ne sont pas faite pour les chiens!!!!!!!! :oops: Image not found or typ

Donc, je persiste et je signe: dans le compromis y avait-il <"solidarité des ayants-droits?

Sitel n'est pas le cas y at-il un terrain d'entente avec le "nouveau" vendeur ou non?

Le rôle du notaire est quand même d'essayer de concilier les parties, tout en préservant leur intérêt non?

Alors, qu'en est-il des nouvelles conditions d'acquisition?
Sont-elles profitables à "soeurette" comme dirait Germier
C'est elle qui doit le voir avec son notaire, s'il n'y a pas d'autres solutions

Par **germier**, le **23/03/2005** à **21:10**

Donc, je persiste et je signe: dans le compromis y avait-il <"solidarité des ayants-droits?
CATHY BRAVO

Sitel n'est pas le cas y at-il un terrain d'entente avec le "nouveau" vendeur ou non?

Le rôle du notaire est quand même d'essayer de concilier les parties, tout en préservant leur intérêt non? mais ce n'est pas un[u:1prcgzuf] conciliateur[/u:1prcgzuf]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

et je n'applaudis que d'une main : il est là pour donner force exécutoire à l'accord des parties

Par **cathy**, le **23/03/2005** à **22:08**

Germier, d'accord le notaire n'est pas un conciliateur au sens propre du terme, il n'empêche que.....,son intérêt est quand même"d'arranger les choses au mieux avec son client et la partie adverse (son confrère ou sa consoeur en l'occurence), car il doit essayer de satisfaire ses clients du mieux qu'il peut!! afin que ceux-ci reviennent signer des actes en son Etude, :wink:

non ?!!!!!!!!! Image not found or type unknown

:lol:

evidemment, sans léser aucune des deux parties : Image not found or type unknown, et dans l'intérêt de chacune d'elles

Par **Billcoyote**, le **23/03/2005** à **22:50**

Tout d'abord, merci à germier et à cathy de s'intéresser à mon pb.

Pour Olivier, qui a l'aimabilité de tenter de prendre ma (il s'agit de "Soeurette" en l'occurence) défense en évoquant l'article 1134 du code civil : "Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. .../... ", le problème est bien que "ceux qui les ont faites", en tout cas la partie venderesse, ne sont plus de ce monde...
D'autre part, je (re)précise que le compromis contenait la clause suivante (in extenso) : "En cas de décès du vendeur, ses ayants-droit réaliseront la vente." Sans plus de détail.

Qui sont les ayants-droits, si ce ne sont les héritiers ou légataires. Et faut-il présumer un complément à cette clause, du genre "aux mêmes conditions que le présent compromis" ?
L'article 1134 est-il applicable dans toute sa rigueur aux ayants-droit ?

Y a-t-il une autre solution que d'en passer par le juge ?
Et comment ?

Le plus simple serait qu'il y ait renonciation à la succession (actuelement acceptée sous bénéfice d'inventaire. Dans ce cas,le service des domaînes
serait un interlocuteur probablement plus agréable, qui réaliserait sans doute la vente ...

Le notaire, rédacteur du compromis, a peut-être été un peu imprécis ?!

Par **cathy**, le **23/03/2005** à **23:14**

t'es-tu renseigné auprès de ton notaire (enfin je veux dire : le notaire de ta soeur) pour savoir

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

ce qu'il en était de cette clause?, si tu ne l'as pas encore fait, je te conseille de te rapprocher de ton notaire, donc, et de lui demander quelles sont tes possibilités pour conclure cette vente. Il est évidemment que la vente prendra beaucoup plus de temps maintenant que le vendeur est décédé.

:oops: :oops:

Image not found or type unknown Image not found or type unknown Ta soeur, sera-t-elle assez patiente ...

Enfin, la première des choses comme je te l'ai dit plus haut, il faut qu'elle voit avec son notaire pour savoir s'il s'agit juste d'attendre que le réglement de la succession soit fait, ou si le

:?

compromis est caduc? Image not found or type unknown

Bon courage à ta soeur, et merci de nous tenir informés de la suite de ce dossier; c'est très

:oops:

intéressant!!! (désolée, parce qu'évidemment ça doit l'être moins pour ta soeur) Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **23/03/2005** à **23:47**

Décidément je vois pas où est le problème... Il y a une clause contractuelle qui prévoit qu'en cas de décès les ayants droit seront tenus de réaliser la vente (qui de toute façon est conclue je le rappelle par le seul accord des volontés, la réitération devant notaire n'étant qu'une condition nécessaire à l'opposabilité aux tiers par publication au fichier immobilier et en aucun cas une condition de validité de la vente qui est un contrat consensuel)

De plus la clause est on ne peut plus claire et le juge qui dirait le contraire dénaturerait le contrat qui est la loi des parties et donc sa décision encourrait la réforme en appel ou la cassation.

Bref le seul truc que je me demande c'est comment qualifier cette clause... mais je vois pas où est le problème honnêtement... Au pire si le légataire récalcitrant est trop embêtant il suffira d'une petite audience en référé ou d'une ordonnance sur requête du juge histoire d'avoir un titre exécutoire avec une jolie injonction de faire sous astreinte...

Par **germier**, le **24/03/2005** à **21:20**

[b:3d5xtqxn]olivier[/b:3d5xtqxn]

ordonnance sur requête de référé j'ai des doutes sur la compétence ou l'incompétence du magistrat

si le notaire ne réalise pas la vente il ne perçoit pas d'émoluement, ce qui est facheux pour

lui - comment veux tu qu'il aille en congrès dans une Ile

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

:lol:

Image not found or type unknown

Que fait on quand une partie ou ses ayants droits ne respecte pas l'engagement ? le juge : doc sommation de comparaitre devant notaire pour réitérer en la forme autenthique et assignation qui sera publiée aux hypothèques.
Mais pour éviter que les ayants droits ne me fasse un enfant dans le dos ,je ferai publier le compromis

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés