



Mise en tutelle du vendeur de mon terrain

Par **oladoya**, le **27/02/2008 à 18:25**

Bonjour,
Je vous résume la situation: J'ai signé un compromis de vente l'année dernière pour l'achat d'un terrain. à l'époque ce terrain n'était pas à bâtir. À la demande du propriétaire, j'ai versé, avant la signature du compromis de vente, un chèque de banque pour la réservation du terrain. Le vendeur devait me restituer ce chèque après la signature de l'acte de vente. Après la signature du compromis, et avant que nous puissions signer l'acte définitif, le vendeur a eu un accident vasculaire. Tout en ayant gardé toutes ses facultés mentales (il a perdu en partie l'usage de la parole), il a été placé sous tutelle. Voici donc plusieurs mois que la vente est bloquée. La mise sous tutelle a eu lieu au mois de novembre 2007, et les services sociaux (adpp) ont demandé à un autre notaire une attestation de valeur vénale du terrain. À ce jour je n'ai toujours aucune réponse. Les services sociaux n'ont apparemment aucune raison de demander une attestation de valeur vénale, vu que le compromis de vente a été signé bien avant les problèmes de santé du vendeur. Ce même vendeur, s'étant engagé sur un prix, il me paraît impossible de revenir en arrière. De plus le chèque de caution a été encaissé au mois de janvier par le vendeur (alors qu'il était sous tutelle). Après un RDV avec les services sociaux, ceux-ci me disent que je pourrais déduire du montant à la signature de l'acte le montant du chèque de caution. Ma question est la suivante. Les services sociaux (qui ont la tutelle de ce monsieur) ne dépassent-ils pas leurs prérogatives ? Ne sont-ils pas responsables des prélèvements et des encaissements de leurs "clients" ? Comment faire accélérer les choses pour une signature rapide de l'acte ?
À ce jour, le terrain serait officiellement constructible, car une borne incendie a été placée à proximité. Juste cette borne manquante au départ (le terrain étant situé dans une zone à risque) mettait ce terrain en zone non constructible.

Par **citoyenalpha**, le **27/02/2008 à 23:26**

La mise sous tutelle ne signifie pas rupture des contrats signés.
En conséquence le tuteur se doit de veiller au respect des contrats déjà contractés par la personne mise sous tutelle.
Le prix fixé par le compromis de vente ne peut être remis en cause sauf en cas d'incapacité de la personne au moment de la signature et non après.
Si le vendeur ou l'acheteur refusent de se présenter chez le notaire au jour dit, l'autre partie pourra saisir le tribunal afin de faire constater la vente : on force ainsi le contractant récalcitrant à exécuter son engagement, ce qui permet d'opérer le transfert de propriété du bien.
Le compromis de vente peut prévoir des indemnités ou clauses pénales au cas où l'un des signataires serait en défaut.
Mettez en demeure le tuteur de respecter ses obligations dans le cas contraire saisissez le tribunal de grande instance. Attention vous devrez vous faire représenter par un avocat
Restant à votre disposition.

Par **oladoya**, le **28/02/2008** à **08:30**

Merci de votre réponse, je voulais juste un complément d'information sur le chèque de caution que j'ai effectué avant la signature de l'acte de vente. Dans la dernière conversation, le tuteur (le responsable du service) m'a indiqué qu'il pourrait déduire le montant de ce chèque du montant du prix du terrain. Peut-il revenir sur sa décision (elle n'a pour l'instant que verbale)? Le chèque était un chèque de banque établi au nom et prénom du vendeur, et j'ai joint au service sociaux l'attestation de la banque certifiant l'origine de ce chèque.
Dans l'attente
Cordialement

Par **citoyenalpha**, le **29/02/2008** à **00:29**

Le chèque d'acompte sera déduit au prix total de la vente
En conséquence vous ferez un chèque pour acquérir le bien de :
Valeur totale de la vente - chèque d'acompte
Restant à votre disposition