



Pièce d'identité et secret professionnel du notaire ???

Par colibri82

Bonjour,

Le notaire chargé de la succession de mon grand-père refuse de me transmettre une copie de la pièce d'identité de ma grand-mère.

Je souhaite faire une demande de mise sous protection; elle est en EHPAD depuis le décès de mon grand-père et dans l'incapacité de gérer ses biens immobiliers.

Ma mère étant précédée, je suis héritier "par représentation". Éloigné de ma grand-mère (ses enfants font barrage) je sais qu'elle est vulnérable.

A ce titre je demande depuis plusieurs mois une copie de ce document car cela m'est demandé par le Tribunal pour le dépôt de toute requête.

Le notaire ne répondant pas à mes multiples demandes, je l'ai averti informer la chambre des notaires de la situation. S'en est suivie une réponse négative sous couvert de "secret professionnel".

Je pensais plutôt que son code de déontologie l'aurait conduit à "m'aider" dans cette démarche, pour autant que des comptes-rendus alarmants d'exams médicaux passés par ma grand-mère ont été portés à la connaissance de ce notaire les mois passés.

Jusqu'à là le notaire estimait même que ma grand-mère "allait bien pour son âge", en réponse à mes inquiétudes.

La situation est complexe car des locataires sont en situation précaire dans un immeuble qui présente de nombreux problèmes (y compris structurels) nécessitant des travaux importants et une mise en conformité demandée par la mairie (absence aussi de permis de louer).

Ma grand-mère est bailleur (sous l'option 1/4 en nue-propriété et 3/4 en usufruit choisie à l'acte de notoriété); je suis partiellement nu-propriétaire, donc aussi responsable en cas d'accident.

Peinant à m'imaginer envoyer un courrier à ma grand-mère (car vulnérable), je souhaite la faire mettre sous protection dans les meilleurs délais car j'ai espoir qu'un professionnel nommé par le Tribunal puisse régler ces désordres, que ce soit sous forme de tutelle ou de curatelle, ou autre encore.

Mais je me heurte à un barrage total du reste de la famille et d'un notaire partial avec un temps qui joue contre ma bonne foi et un restant de la famille qui me cache tout aussi les états des liquidités de ma grand-mère (il y avait beaucoup au moment du décès de mon grand-père).

A noter que les autres héritiers veulent vendre (en l'état cet immeuble, aussi sous couvert du notaire), ce que je refuse. A mon sens, les travaux sont un préalable à toute vente et d'autre part je ne suis pas sûr que vendre soit un bon choix, ma grand-mère ayant eu la volonté de se préserver au maximum (choix de l'option de l'acte de notoriété).

J'espère que vous pourrez m'aider à me donner pour entrevoir une lueur au fin fond du tunnel.

Par avance merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre problème de fond n'est pas la pièce d'identité de votre GM, que le notaire n'a effectivement aucune raison de vous transmettre sans l'accord de la personne concernée.

Vous devez obtenir cette pièce auprès de son titulaire, ou à défaut faire effectuer la demande par son médecin ou bien directement par le procureur.

Il est également indispensable d'avoir un certificat médical circonstancié, le notaire est bien mal placé pour faire toutes

ces démarches.

Ensuite, concernant la gestion des biens immobiliers, votre GM ou son tuteur quand il sera désigné peuvent la confier à une agence immobilière.

Si vous êtes nu-propriétaire, vous pouvez souscrire une assurance PNO. Par contre si la mairie a fait un arrêté de péril, elle saura bien faire le nécessaire pour obliger les propriétaires à faire les travaux nécessaires. Ce n'est plus de la responsabilité civile, mais éventuellement pénale.

En complément, il n'est pas évident que vous avez raison de vouloir faire des travaux avant de vendre le bien. En général les travaux coutent plus cher que la plus-value qu'ils apportent. Avez-vous chiffré les options ?

Par colibri82

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Je vais donc initier cette demande auprès du Procureur.

Je ne peux la demander à ma grand-mère, elle a 97 ans et mes tantes et oncles l'ont tellement "remontée" contre moi que même le notaire me déconseille d'aller lui rendre visite.

Il m'est dit qu'elle ferait un syncope si j'allais à sa rencontre. J'ai beaucoup de respect pour elle alors je ne veux pas la brusquer, je sais qu'elle est manipulée.

Elle aurait une DMLA, je sais que sa vue est très altérée depuis longtemps et qu'elle a une quasi impossibilité à écrire.

Un dernier compte-rendu d'IRM cérébral porté à ma connaissance indique des troubles liées à une possibilité d'Alzheimer (sans le citer).

Je n'aurai aucune aide de la part du corps médical, j'ai clairement été décrit par ma famille comme une personne nocive auprès de tous les professionnels, quels qu'ils soient. Ainsi tous se sentent investis de s'associer à leur "barrage".

Quant à l'immeuble, il n'y pas d'arrêté de péril à ce stade, la mairie a visité seulement un appartement situé en rez-de-chaussé dont l'entrée est séparée de l'accès aux étages qui se fait sur une autre rue.

C'est dans les communs de l'accès principal que se portent les gros désordres: une grande ouverture dans la toiture a laissé passer la pluie pendant des années, fragilisant l'escalier commun (en bois). Un agent immobilier nous a écrit qu'il menaçait de s'effondrer, c'est aussi pour cela que je me refuse de vendre. Ma priorité est de mettre les locataires en sécurité.

Pour répondre à vos interrogations sur le coût des travaux, le même agent immobilier avait fait une estimation du coût des travaux, sous la pression familiale j'avais signé un mandat de vente à moins de 150.000? mais je demandais des travaux à minima (fenêtre au toit, escalier...). A noter qu'il nous aussi dit qu'un bien similaire en bon état se vendrait 250.000? dans le même secteur.

Pour remettre cet immeuble en parfait état, il estimait un coût total de 80.000? de travaux et j'aurais préféré que cela puisse être fait afin de sécuriser les biens de ma grand-mère.

Il est impossible de faire disparaître des biens immobiliers.

A noter qu'un associé du même agent, nous a fait une offre d'achat à 100.000?, offre que j'ai refusée.

Quant aux services d'hygiène de la mairie, ils ont demandé par courrier et par deux fois, de se mettre en conformité en ce qui concerne les permis de louer (jamais fournis par mon grand-père) et aussi de faire plusieurs interventions électriques dans l'appartement visité. Mais il n'y a aucune suite (une de mes tantes m'avait confié connaître la personne chargée de l'affaire).

Mes oncle et tantes refusent de mettre les biens de ma grand-mère en gestion dans une agence immobilière tout comme ils refusent toute idée de mise sous protection de leur propre mère qui confond ? et francs (aux dires d'eux-mêmes !).

C'est toute la difficulté.

Par yapasdequoi

C'est une situation assez délicate où vous n'êtes pas en position de réclamer quoi que ce soit.

Mais ne vous trompez pas d'interlocuteur, le notaire ne vous aidera pas, ce n'est pas son rôle.

Pour le moment la mairie ne s'est pas alarmée de la situation alors que la responsabilité (y compris pénale) de la commune est engagée si accident. L'état n'est peut être pas si grave que vous le pensez.

Ensuite méfiez vous des dires des agents immobiliers qui disent ce qui vous fait plaisir ou ce qui les arrange.

Faites établir des devis par des entreprises et plusieurs évaluations du prix de vente envisageable.

De toute façon une vente n'est pas imminente puisqu'il faudra l'accord de tous les ayants droits, y compris de votre mère ou du juge des tutelles.

Par TUT03

Bonjour

vous pouvez faire seul une demande de protection pour votre grand mère, à défaut de CNI vous pouvez fournir un acte de naissance demandé à la mairie ou la copie du livret de famille

vous décrivez les faits, rien que les faits, et joignez un certificat médical délivré par un médecin inscrit auprès du Procureur du tribunal judiciaire du lieu de vie de votre grand mère, il vous suffit d'appeler le tribunal pour avoir la liste des médecins

la visite coute 160 euros + frais de déplacement, vous pourrez être remboursé par le futur tuteur, ou pas... vous pouvez faire la demande sans encore avoir obtenu le certificat pour gagner du temps mais inscrivez sur la requête que le certificat parviendra ultérieurement du DR X

Par colibri82

Bonjour,

Merci à vous deux pour ces éclaircissements.
La stratégie de TUT03 me parait bien adaptée, je vais essayer.

Pour répondre à yapasdequoi, j'entends que ce n'est pas le rôle du notaire. Cependant le même notaire colle la pression depuis l'ouverture de la succession en insistant sur le fait qu'il trouve que "ma grand-mère va bien pour son âge". D'une part (je peux me tromper) je trouve qu'il s'expose en écrivant ces mots qui renforcent le restant de la famille dont certains membres ont reconnu verbalement s'écarter de la loi dans la gestion de ses liquidités. Il a été nécessaire de les mettre en garde par écrit.

D'autre part ma grand-mère, quand elle pouvait me parler encore, se plaignait de plusieurs dizaines de signatures qu'elle a dû apposer, sans savoir ce qu'elle signait, je sais que sa vue se dégrade.

Ces faits associés à une absence totale de la gestion de ses biens immobiliers m'inquiètent, je crains aussi que ses liquidités disparaissent au fil du temps.

Merci encore.

Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas reprocher au notaire des paroles d'apaisement (ou ce qu'il croit l'être).

Il n'est pas médecin et ne peut pas poser un diagnostic.

Mais il n'a commis aucune faute, sauf à démontrer qu'il a acté sans avoir la certitude que votre GM était en capacité de signer.

Par Isadore

Bonjour,

Un notaire n'est pas médecin et il n'a pas accès au dossier médical. Par ailleurs toute personne adulte est présumée capable de gérer ses biens et responsable de ses actes.

Si vous pensez que votre grand-mère a un problème de santé altérant son discernement ou qu'elle est victime d'abus de faiblesse vous pouvez faire un signalement au procureur.

Attention l'âge ou la perte de la vue ne suffisent pas à rendre une personne incapable de gérer ses biens ou de s'opposer à des abus. Votre grand-mère ne sera placée sous tutelle ou curatelle que s'il est démontré une altération de ses facultés psychiques.

L'incapacité d'écrire ou de signer n'empêche pas votre grand-mère d'exprimer ses volontés ni même de donner procuration.

Par colibri82

Bonjour,

Merci encore,

yapasdequoi: la problématique est malheureusement l'extrême inverse, le notaire est partial. J'ai surpris une conversation, dans un couloir, où il motivait ma grand-mère à entrer en conflit... Les bras m'en sont tombés.

Isadore: un 1er signalement a été effectué sans être retenu, à noter que le substitut du Procureur a un lien de parenté avec le notaire concerné. Les bras m'en sont tombés là aussi.

Je vais en faire un nouveau avec plus de faits concrets. Dois-je joindre les pièces prouvant certains faits ? ou bien informer seulement que je les tiens à disposition ?

Encore merci.

Par yapasdequoi

Vaste complot contre vous apparemment...

La seule preuve irréfutable de la capacité ou non de votre GM a gérer ses affaires est le CMC délivré par le médecin agréé.

Le reste... comment dire

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21667]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21667
[/url]

Par colibri82

Bonjour,

Merci beaucoup, cependant une nouvelle question me vient: que se passe-t-il si ma grand-mère refuse de se faire examiner par le médecin agréé ?

Par kang74

Rien .

Elle a le droit de ne pas consentir à subir un examen médical ,tout comme vous en fait .

Si votre grand mère a toute sa tête, il est de son devoir de notaire de lui expliquer les démarches à faire qui s'offre à elle pour la gestion problématique de l'indivision : cela en passera naturellement par une procédure judiciaire , qu'elle ait toute sa tête ou pas d'ailleurs .

On a l'impression que vous pensez qu'un tuteur se rangera à votre vision des choses : or un tuteur est là pour défendre les intérêts de sa protégée .

Pour le coup donc en toute partialité, sans les sentiments familiaux qui vont avec : autant vous dire que ce serait une faute de gestion de payer pour des travaux , amoindrissant son patrimoine, pour au final que les nu propriétaires récupèrent la mise à son décès .

Ce n'est pas vraiment un age pour parler d'investissement surtout quand on a les 3/4 en usufruit .

Après, si vous avez 80 000e à investir dans des travaux, autant investir 100 000 pour acheter la part des autres .

Par colibri82

Houlà, non loin de moi l'idée qu'elle se range de mon côté: elle ne gère rien du tout et c'est tout le problème car il y a des locataires en situation précaire avec tout un tas de dysfonctionnements dans les appartements.

Je quitte le travail et j'ai un message sur mon répondeur: un problème de cumulus qui ne fonctionne plus (en plus de désordres graves), trop loin et complètement démuné car coupé d'elle, je ne sais que faire pour ce pauvre monsieur.

Je pense qu'un tuteur serait à même de prendre les décisions qu'elle est dans l'incapacité de prendre et veillerait à la gestion de ses comptes et de ses biens immobiliers.
C'est tout ce que je souhaite, rien de plus.

Merci pour votre message.

Par kang74

En toute logique, il prendra la décision la plus cohérente dans cette situation .
A savoir vendre pour ne pas porter atteinte inutilement au patrimoine de votre grand mère par des investissements qui ne lui profiteront pas .

Par de là, votre refus de vouloir vendre en l'état sans toutefois vouloir acheter, sera vu et traité de la même façon qu'actuellement .

Dans les travaux que vous listez (toit, escalier, chauffage), je rappelle que ce sont les nu propriétaires qui sont concernés par leur financement : donc pas tant la grand mère que cela ...