



Responsabilité notaire faute professionnelle ?

Par TUT03

Bonjour

je suis la tutrice depuis quelques jours d'un homme MX atteint de trisomie 21, à la suite d'un signalement pour des faits de maltraitance et abus de faiblesse intra familiale (coups, humiliations... et détournement de plusieurs dizaines de milliers d'euros) à l'aide d'une procuration bancaire notamment

je viens de découvrir que MR X a vendu, sans représentation, en 2021, un bien immobilier dont il était propriétaire. Il était bien présent à la signature des actes, le notaire ne pouvait donc pas ignorer son handicap mental. Il ne sait quasi pas écrire, à peine signer, il ne lit que des mots/phrases simples du quotidien. Il s'exprime avec difficultés, il est manifestement docile et vulnérable. Il est impossible qu'il ai eu seul l'idée de vendre ce bien, il n'avait sans doute même pas connaissance de son existence (héritage au décès des ses parents)

Les fonds qu'il a retirés de cette vente, ont rapidement été dilapidés par le proche qui l'hébergeait et qui a opéré les faits évoqués en début de message, l'objectif de cette vente était de le dépouiller. C'est aussi ce proche qui a conduit la vente du bien.

Je pense que le notaire n'aurait pas dû accepter de signer le compromis et la vente en l'état, il aurait dû demander une mesure de protection et une représentation légale de M X. C'est le même notaire qui a fait accepter purement et simplement les successions de ses parents, aujourd'hui, je reçois des factures (dettes) à payer pour lui dans la cadre de cette succession.

Je souhaite engager la responsabilité de ce notaire dont la légèreté a conduit à une perte de chance importante pour MX, s'il avait été sous mesure de protection, il n'aurait pas accepté ces successions sans précaution et il serait toujours propriétaire de ce bien ou en possession des fonds de la vente

Outre l'enquête en cours pour les faits de maltraitance et abus de faiblesse intrafamiliale, comment dois je procéder pour mettre en cause la responsabilité du notaire et demander un dédommagement pour M X ? dois je le signaler aux enquêteurs qui ajouteront ces faits à la procédure pénale ? ou dois je entamer une procédure différente ?

merci

Par Isadore

Bonjour,

Votre protégé est-il bien celui qui a signé l'acte de vente, et pas un proche qui se serait fait passer pour lui ? Le notaire l'a-t-il bien rencontré lui, et pas par exemple un frère ayant une certaine ressemblance physique ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un notaire sérieux demande un document d'identité lorsqu'il ne connaît pas la personne qui se présente pour une signature.

Sa responsabilité peut être engagée s'il n'a pas douté de la capacité de la personne à signer face à des signes que vous décrivez ou n'a pas bien vérifié son identité.

Avez-vous posé la question au notaire ? Que répond-t-il ?

Un lien utile :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725
[/url]

Par TUT03

J'ai échangé avec le notaire successeur du notaire en question, qui va m'envoyer la copie des actes, elle m'a confirmé que MX était physiquement présent (aucune procuration)

je vais tenter d'écrire les choses avec délicatesse mais bon... M X présente un aspect physique caractéristique de son handicap, il ne peut y avoir méprise sur la personne au regard de sa pièce d'identité

ajout pour Yapasdequoi
le notaire en question a pris sa retraite

j'ai pris connaissance du lien pour déposer une réclamation mais la procédure indique qu'aucune autre procédure doit être en cours (médiateur ou Procureur) or c'est bien le cas car je ne pourrai pas ne pas informer l' OPJ de ces éléments, qui du point de vue de l'auteur des faits, s'ajoutent à la liste des faits qui lui seront reprochés potentiellement

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon les faits que vous exposez, il y a matière à demander en justice l'annulation de la vente et la condamnation du notaire pour faute professionnelle. Il y a également lieu à confier la défense des intérêts du majeur protégé à un avocat afin que vous ne soyez pas seule à accomplir les actes de procédures.

La personne protégée n'avait manifestement pas le discernement nécessaire à l'accomplissement d'un acte de disposition. La sanction en est la nullité de l'acte et donc la remise en l'état antérieur : rentrée en possession de l'immeuble vendu et remboursement de l'acheteur. Le produit de la vente ayant été dilapidé, il est à craindre que ni votre protégé ni celui qui s'est servi sans scrupule, qu'il faudra aussi mettre en cause, ne disposent plus des fonds nécessaires au remboursement de l'acheteur. Or, le notaire étant couvert par une assurance en responsabilité professionnelle, sa condamnation pour faute professionnelle apporterait la solution à ce problème de solvabilité.

Par TUT03

Merci pour cette réponse
je pense que le plan pénal sera traité avec les autres faits, le civil viendra donc plus tard.

j'ai déjà pris contact avec un avocat pour savoir s'il acceptera de se charger de sa défense dans le cadre de l'AJ pour les faits de maltraitance et d'abus de faiblesse, je ne prends jamais de risque pour les intérêts des personnes que j'accompagne, à chacun son métier et je ne ferai rien de tout cela seule, je fais appel à un avocat même quand il n'est pas obligatoire dès lors que les intérêts en jeu sont importants, ici la question ne se pose même pas.

mais j'ai découvert cette faute du notaire entre temps et je crains de devoir changer d'avocat car je me trouve dans une petite ville de province où tout le monde connaît tout le monde, je crains un conflit d'intérêt entre l'avocat et le notaire qui se connaissent bien. Je dois y réfléchir car je n'exclue pas que l'avocate que j'ai choisie soit intègre et très professionnelle.

La vente a eu lieu en 2021 et la succession du papa en 2017
quel est le délai de prescription pour une action en nullité ?

Si il y devait y avoir prescription pour la vente, puis je invoquer la perte de chance ?

Par Nihilscio

En effet, comme il s'agit d'attaquer le notaire, il faut éviter de recourir à un avocat entretenant avec lui un lien quelconque.

Le délai de prescription est de cinq ans mais, comme dit à l'article 2224 du code civil, il court à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En ce qui concerne la vente de 2021, vous êtes dans les délais, il n'y a aucun doute.
En ce qui concerne le règlement de la succession, le délai ne court qu'à compter du jour où l'intéressé a eu le moyen d'exercer ses droits, c'est à dire à partir du jour où, après avoir été placé sous tutelle, le tuteur a pu prendre connaissance des conditions du règlement de la succession.

Par TUT03

Merci

j'avais trouvé l'information pour la vente mais pas pour la succession

Bonne fin de journée

je reviendrai vous donner des nouvelles

Par TUT03

sur le plan stratégique, comment puis je faire appel à un avocat extérieur sachant que la victime, les auteurs des faits de maltraitance et abus, le notaire négligent, le TJ, moi même et tous les avocats du ressort sont sur la même commune ?

Problème résolu, j'ai appris que l'avocat et le notaire ne peuvent pas se voir