Viager personne Alzeimer

Par BENEAT56

Bonjour à tous et bonne année - merci si vous pouvez nous aider. Notre père qui a 82 ans - diagnostiqué en 2022 ayant une forme proche de la maladie d'alzheimer - nous avons le rapport du neurologue. Mon père a contracté il y a 4 mois (nous venons de l'apprendre) un viager non occupant à sa propre compagne. Sa fille s'est installée dans la maison avec son mari et ses enfants.
Le viager est nul - nous avons donné 3 jours à la fille pour partir et mon frère veut porter plainte contre elle. Il semblerait que la somme versée de 65 000 ? alors que la maison est estimée à 680 000? (ça s'explique la maison est grande face mer dans le morbihan presqu'ile de Rhuys (très touristique). La compagne de mon père qui avait procuration mais ne l'a plus depuis que nous sommes mon frère et moi tutelle a fait une opération de virement de plus de 55 000? du compte de mon père a son compte personnel (donc elle récupère son argent) sans que la banque nous informe.
Nous voulons récupérer la maison - avons nous les moyens d'incriminer le notaire qui savait la déficience de notre père et a fait ce viager ?? Nous sommes très démunis car la banque a laissé faire et le notaire aussi.. Notre père peut sembler cohérent à certains moments mais la maladie est là .. Mon frère est très en colère et veut aller en justice pour obtenir réparation et attaquer le notaire qui a eu un courrier l'informant que notre père n'était plus en état de décider. Mon frère veut attaquer la banque et la compagne pour abus de faiblesse. Avons nous une chance d'aboutir ou trouver une autre solution ?? Merci de votre aide

---
Par Isadore

Bonjour,

Le viager est nul
S'il y a eu un acte de vente notarié, il n'est pas nul. Pour annuler une vente immobilière, il faut un recours un justice. Pour le moment la compagne est la propriétaire du bien, et vous n'avez aucune qualité pour en déloger l'occupante. Votre père a vendu ce bien, il n'a plus de droits dessus.

Nous voulons récupérer la maison - avons nous les moyens d'incriminer le notaire qui savait la déficience de notre père et a fait ce viager ?
L'altération des facultés de votre père était-elle flagrante au moment de la vente ? C'est-à-dire est-ce qu'une personne sans formation médicale pouvait clairement voir que son discernement était altéré ?

a fait une opération de virement de plus de 55 000? du compte de mon père a son compte personnel (donc elle récupère son argent) sans que la banque nous informe.
Si cette opération a eu lieu avant la mise sous tutelle, c'est normal. Ce qui se passe sur les comptes d'une personne ne regarde pas ses enfants. Cela aurait été une atteinte à la vie privée de votre père.

Mon frère est très en colère et veut aller en justice pour obtenir réparation et attaquer le notaire qui a eu un courrier l'informant que notre père n'était plus en état de décider.
Votre frère lui avait-il précisé qu'une demande de protection était en cours ou a-t-il joint un certificat médical à son courrier ?

Avons nous une chance d'aboutir ou trouver une autre solution ?
Tout dépend de l'état de votre père. Si ses facultés sont clairement altérées, vous pouvez espérer réussir sur le plan civil (obtenir une annulation de la vente et un remboursement des fonds qu'a pris la compagne).

Sur le plan pénal, si pouvez prouver l'intention d'abuser de la faiblesse votre père, vous pouvez déposer une plainte contre la compagne.

En revanche engager la responsabilité du notaire et de la banque me semble difficile à ce stade.

Notre père peut sembler cohérent à certains moments mais la maladie est là
Certaines personnes atteinte d'Alzheimer peuvent pendant plusieurs années rester parfaitement capables de consentit à une vente. C'est l'état de la personne au moment des faits et non la maladie elle-même qui importe.

Par TUT03

Bonjour

quelle est la chronologie entre le jugement de tutelle et la signature du viager, le virement de la compagne ?

si la tutelle est antérieure, avez vous notifié le jugement à la banque dans les meilleurs délais, avant le virement, avant l'annulation des procurations ?

si la tutelle est postérieure, les actes ne sont pas nuls mais vous avez des recours, il faut saisir la justice pour engager une action en nullité au motif de la vulnérabilité qu'il faudra démontrer, l'assistance d'un avocat est indispensable

---
Par BENEAT56

Bonjour merci de vos réponses - la procuration a été enlevée dès le diagnostic de notre père il y a plus d'un an et demi !!! - nous l'avons fait à sa banque car il a fallu fournir un certain nombre de pièces. Nous avons bien le document qui nous confirme la fin de la procuration.

La banque nous indique que le virement a été fait par internet .. Et alors ? Comment a-t-elle pu faire ça ??? Ma conseillère (même banque) ne peut rien faire. On doit faire quoi attaquer la banque ? Nous avons la tutelle depuis lors. La banque est en tort comment faire pour que cet argent soit rendu ??

Pour le notaire c'est pareil ... Il était au courant. Ce n'est pas parce que mon père semble "cohérent" qu'il réalise forcément ce qu'il est en train de faire.. Il était expert comptable .. Il est encore capable de calculer mais il ne sait pas le jour que nous sommes et il ne peut plus conduire et peut se perdre sur 300 mètres de distance en ayant toujours vécu au même endroit... Pouvons nous demander (ordonner) au notaire de faire une annulation (amiable ?) et si nous allons en justice pour casser le viager - demander des dommage et intérêts au notaire ?? IL me semble qu'il est en tort car il savait.

Concernant la compagne - mon frère a porté plainte hier pour abus de faiblesse et escroquerie. Nous nous portons partie civile - est ce que ça peut faire avancer la chose qu'elle ait 2 plaintes contre elle pour la faire partir? Et qu'elle nous rende cet argent et annule le viager et surtout elle doit en plus les frais notariaux et autres.

Nous voulons absolument que ce viager soit annulé car le notaire SAVAIT l'état de mon père - j'ai plusieurs mails de sa part et il est bien écrit que mon père a cette maladie et il a eu les certificats médicaux.

Nous allons aller à la maison et voir comment faire partir la fille de cette maison au plus rapide. Mon frère ne veut pas que la situation dure et au pire nous avons la clef et comme elle n'a surement pas de bail .. NOus pourrons aller nous y installer mon frère et sa femme - mon mari et moi. Est ce jouable ???

Par Rambotte

La banque nous indique que le virement a été fait par internet. Et alors ? Comment a-t-elle pu faire ça ?
A l'époque où elle avait procuration, elle avait sans doute les identifiants et mots de passe, fournis pas votre père. Si vous ne les avez pas changés, ils fonctionnaient toujours.
Officiellement, c'est votre père qui s'est connecté et a effectué des virements. La banque ne me semble en tort de rien à ce sujet. Elle n'a pas pouvoir de modifier le mot de passe par elle-même lors de l'annulation de la procuration. Il appartient au titulaire de modifier son mot de passe.

Nous allons aller à la maison et voir comment faire partir la fille de cette maison au plus rapide. Mon frère ne veut pas que la situation dure et au pire nous avons la clef et comme elle n'a surement pas de bail .. Nous pourrons aller nous y installer mon frère et sa femme - mon mari et moi. Est ce jouable ?
La fille n'a pas besoin de bail. Tout propriétaire peut héberger gratuitement son enfant sans bail.
Vous vous rendrez coupable de violation de domicile, ce qui sera la pire chose pour l'obtention en justice de l'annulation de la vente en viager, le juge n'aimera pas cette action. A proscrire absolument, dites-le à votre frère.

Par Isadore

Pouvons nous demander (ordonner) au notaire de faire une annulation (amiable ?)
Non. Un notaire n'a pas le pouvoir d'annuler unilatéralement une vente parfaite (terminée).

Il doit être possible de s'entendre avec la compagne pour revenir sur l'acte de vente, mais votre père étant sous tutelle j'ignore si on peut se passer d'un juge. Et il est heureux qu'un notaire ne puisse pas annuler une transaction terminée à la demande d'une partie.

En tout cas, ce contrat est valide jusqu'à preuve du contraire. Il faut voir un avocat.

demander des dommage et intérêts au notaire ?
Il savait que votre père avait Alzheimer, c'est une chose. Mais avait-il un certificat d'un médecin lui indiquant que son client était inapte à consentit à une transaction immobilière ? Il aurait pu être prudent et demander à votre père de fournir un certificat médical "d'aptitude". Mais il n'en avait pas l'obligation si votre père semblait "cohérent" comme vous dites.

La faute du notaire dépend de l'état visible de votre père à l'époque. Un élément essentiel est de savoir si vous aviez demandé une mesure de protection à l'époque et en aviez informé le notaire (de la demande).

Un notaire n'est pas médecin, il n'est pas plus apte que la personne lambda à évaluer l'état de santé de ses clients. Si son client semble avoir ses esprits, il n'est pas censé porter atteinte à vie privée de son client en l'interrogeant sur sa santé.

Tout adulte est présumé sain d'esprit et apte gérer ses biens. Et la maladie d'Alzheimer n'empêche pas d'être capable de consentir valablement à une transaction.

Nous allons aller à la maison et voir comment faire partir la fille de cette maison au plus rapide. Mon frère ne veut pas que la situation dure et au pire nous avons la clef et comme elle n'a surement pas de bail .. NOus pourrons aller nous y installer mon frère et sa femme - mon mari et moi. Est ce jouable ?
Abstenez-vous de pénétrer dans le domicile de l'occupante légitime des lieux. C'est un délit. Ce bien appartient à la compagne de votre père, qui seule est en droit d'en disposer. Elle y a installé sa fille, ça la regarde.

Comprenez bien une chose : tant que la vente n'est pas annulée, ni vous ni votre père n'avez de droits sur ce bien. Il a changé de propriétaire, laquelle peut en disposer comme bon lui semble. La nullité de la vente ne peut être constatée que par un juge.

Concernant la compagne - mon frère a porté plainte hier pour abus de faiblesse et escroquerie. Nous nous portons partie civile
C'est la victime, donc votre père qui doit se porter partie civile (par votre biais puisque vous êtes les tuteurs). Vous et votre frère n'êtes pas victimes puisqu'il semble que la compagne ne vous a rien pris. Si votre père n'est pas partie civile, il ne pourra pas demander de dédommagement dans le cadre de cette procédure judiciaire ! Ce serait idiot de faire condamner la compagne au pénal sans être indemnisé au civil.

Ce que je vous conseille pour le moment est de laisser tomber le notaire et la banque, et de vous concentrer sur la compagne. Au vu de la gravité des faits, prenez un avocat pour défendre les intérêts de votre père. Il examinera le dossier et vous dira s'il y a lieu d'engager la responsabilité de tiers.

Par TUT03

Je plussoie

la banque n'a commis aucune faute, votre père aurait dû modifier son mot de passe ou vous auriez pu demander la résiliation des accès à distance en même temps que celui de la procuration, j'ignore si vous auriez obtenu un accord de la banque

à quelle date avez vous fait la requête pour la mesure de protection et fait établir le certificat médical et à quelle date votre père a t il signé la vente chez le notaire ?

si la vente est largement postérieure à la requête (pas le jugement) et au certificat médical, un avocat a des arguments pour agir en justice, sinon les chances sont minces

des millions de personnes prennent chaque jour des décisions déraisonnables, pour autant, elles ne sont pas toutes vulnérables et irresponsables, leurs droits et leurs décisions ont une valeur indiscutable