Viager abusif pour personnes âgées

Par Bety

Bonjour. Nous venons d'apprendre que nos parents ont signé une vente, en, viager en juillet 2020, notre père a réglé les frais de notaire car l'acheteur n'avait pas les moyens. Dans l'acte pour une valeur estimé de 100 000e.ils ont renoncé à un bouquet et ne perçoivent que 700 euros soit 8400eparans ils, sont âgés tous les deux de 90ans et disent qu'ils ont signé sans cesse comprendre et que c'est pour remercier ce voisin qui leur apporte le pain chaque jour. Ce voisin accepte de renoncer à ce viager mais ne veut pas payer les frais. Comment pouvons nous faire ? Merci

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faudrait faire constater la vulnérabilité de vos parents par un médecin agréé et lancer une procédure de mise sous protection de vos parents
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N155]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N155[/url]

D'autre part, vous pouvez menacer le voisin d'une plainte pour abus de confiance afin qu'il renonce au plus vite de cet acte abusif. C'est un tribunal qui peut annuler l'acte.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1515]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1515[/url]

Il est fort étonnant qu'un notaire sérieux ait accepté d'acter une telle transaction.
Un recours à son encontre est également envisageable :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725[/url]

Par Isadore

Bonjour,

Pour compléter, si vos parents ont une protection juridique (lire tous leurs contrats d'assurance, ainsi que le contrat de carte bancaire), il faut la solliciter pour avoir l'aide d'un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y aurait lieu en outre de chercher s'il n'y a pas lésion.

Par Isadore

Pour la lésion, j'ai peur que ce ne soit trop tard, il faut agir dans les deux ans suivant la vente :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037289780

La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat.

Par Bety

le débirentier dit ne pas vouloir d'histoire mais nos parents ne sont pas d'accord pour renoncer car le voisin leur a dit qu.

Il ne viendrait plus les voir.
Quelqu'un pourrait il me donner une fourchette des frais à prévoir pour aller en justice ?
Les frais pour la vente ont été de 5900.et si l'un des deux décède, que devient la procédure ? Merci.

Par yapasdequoi

Voyez un avocat pour demander un devis.
[url=https://www.forum-juridique.net/devis-avocat/devis-gratuit.php]https://www.forum-juridique.net/devis-avocat/devis-gratuit.php[/url]

Par Isadore

Si vos parents ne sont pas d'accord, il y a deux options :
- soit leurs facultés sont altérées au point de nuire à leur capacité de discernement, et dans ce cas il faut mettre en place une mesure de protection ;
- soit ils disposent d'une capacité de discernement intacte, et vous ne pouvez agir sans leur aval ; s'ils se font rouler dans la farine sans réagir, juridiquement c'est leur problème.

Comme l'indique Yapasdequoi, il faut demander des devis, les honoraires des avocats sont libres et peuvent varier fortement de l'un à l'autre.

Si l'un d'eux décède, cela va dépendre de la nature de la procédure. Elle se poursuivra en ce qui concerne le survivant. En ce qui concerne le défunt, soit elle s'éteindra, soit elle sera transmise aux héritiers.

Vos parents sont présumés sains d'esprit, donc jusqu'à preuve de l'altération de leurs facultés, s'ils préfèrent ne pas se fâcher avec le voisin, vous ne pouvez pas agir. Vous n'êtes pas juridiquement partie prenante à l'affaire.

Par Bety

Merci à vous tous. Une autre question. Si nous ne sommes pas en mesure d'entreprendre une procédure et que nous soyons obligés de les faire placer en ehpad. Ils ne pourront pas payer puisque plus de bien. Est-ce que ce sera à nous, les enfants ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, si vous le pouvez, au titre de l'obligation alimentaire. Ce sera dans la mesure de vos capacités financières.

Sinon, il faudra compter sur les aides. Souvent, la participation des enfants et les aides sociales se complètent.

Vous pouvez peut-être utiliser cet argument pour convaincre vos parents. Il est possible de leur expliquer que si leur état de santé se dégrade, comme ils ne sont plus propriétaires de leur maison mais bénéficiaires d'un droit d'habitation (à moins qu'ils n'aient vendu que la nue propriété), il sera compliqué de faire des travaux.

Et donc qu'ils pourraient devoir être placés même si un maintient à domicile était envisageable. C'est un peu violent comme argumentation, mais bon...

Enfin bref, s'ils ont du mal à comprendre, insister sur le fait que le logement appartient désormais à l'acquéreur, et toutes les conséquences que cela implique.