



## Les délais de signature non respecté - mise sous curatelle

-----  
Par Maeve

Bonjour,

Mon cas ce porte sur l'achat d'un bien :  
Je suis l'acquéreur avec mon conjoint.

Nous avons fais une offre le 5 avril 2023 qui a été acceptée dans la journée. Assez rapidement la notaire, que l'agence immobilière à choisi, nous contacte afin d'obtenir tous les documents, que nous lui retournerons dans la semaine.

Quelques semaines plus tard l'agence immo qui nous rappel nous signifiant que nous allons changer de notaire car celle ci, initialement prévu, demande un certificat médical des vendeurs (personnes âgées de 80 ans environ). Ne voulant pas perdre de temps avec ce document ce qui "retarderait trop la signature finale", l'agence en recherche un moins regardant.

Au 10 mai le nouveau notaire nous contact pour nous communiquer l'attestation PSV.  
2 jours après on nous confirme la signature du compromis au 31 mai.

Le jour J : tout est en règle niveau des documents, nous pouvons signer. Le notaire et on nous annonce la signature finale au plus tard le 31 aout. (inscrit sur les documents signé)

[...]

Il y a un peu près deux semaines, nous relançons le notaire et celui nous informe qu'il souhaite, maintenant, demandé la mise sous curatelle d'un des vendeur (monsieur) ... ET une signature en décembre !  
Sur le compromis il est inscrit que Monsieur n'était pas présent lors de la signature, hors il était bien en face de nous ...

Il y a t il un recours potentiel à faire envers le notaire, qui s'avez pertinemment l'état du Monsieur, voyant bien qu'à la 1er rencontre il ne savait pas distinguer ses initiales à sa signature et la demande de l'agence immo ne souhaitant pas délivrer de certificat médical..

Ou si il y a quelconques pénalités que l'ont peut demander?

En vous remerciant,

-----  
Par TUT03

Bonjour

à vous lire, vous avez parfaitement perçu vous même que le vendeur n'était pas en capacité, et même si selon l'agence, le second notaire pouvait lui paraître "moins regardant", je vous cite, il est heureux que l'immense majorité des notaires soient d'excellents professionnels et que l'un comme l'autre refusent de faire signer une personne vulnérable

je crois pouvoir dire qu'il ne sera pas reproché au notaire de prendre des précautions à l'égard du vendeur, dans l'intérêt de tous mais en effet, le temps de la mise sous protection et à l'aube des vacances judiciaires, seule une mesure de sauvegarde peut faire accélérer les choses et encore, vous ne gagnerez que quelques mois

je vous invite soit à patienter , soit vous cherchez autre chose

-----  
Par kang74

Bonjour

Au vu de ce que vous dites c'est plutôt envers l'agence qu'on pourrait reprocher des choses .

Vous avez vu un notaire qui vous a alerté , vous avez un deuxième notaire qui pense pareil .  
Et vous avez vu les difficultés du vendeur .

Ces vendeurs ne sont pas en capacité de vendre : par de là,accepter un acte de vente avec des personnes qui ne sont pas en capacité c'est vous faire assumer entièrement le risque de la nullité de la vente .

Si les notaires ont insisté c'est qu'ils ont un devoir de conseil envers l'acheteur ( vous) et que vous auriez pu engager la responsabilité du notaire en cas de nullité de la vente ( je vous raconte pas les problèmes avec un crédit immobilier ..)

Les notaires ont voulu à raison, sécuriser la vente dans votre intérêt .

Car les notaires engagent leur responsabilité et doivent s'enquérir de la capacité à contracter .

L'agence a voulu se faire des sous ,coute que coute, la vente faite, qu'elle soit annulée n'est pas son problème .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Même avis.

Vous ne pouvez reprocher au notaire d'avoir tenu compte de ce qui vous sautait aux yeux. Oui, il y a eu faute, mais la seule victime est ce monsieur. Malgré l'état de santé clairement problématique du vendeur, vous avez accepté de signer l'avant-contrat sans sourciller.

Le notaire a eu un sursaut de bon sens, on ne peut le lui reprocher. Il aurait cependant du reporter la signature du compromis.

-----  
Par kang74

Isadore, il y a fort à parier que l'agence a un peu mené en bateau le premier notaire, qui a fait le compromis, puisque le notaire a demandé des certificats médicaux... et que comme par hasard il a fallu changer de notaire .

Une agence qui se conduit comme celà devrait faire réfléchir sur ce qu'elle a déjà fait et dit, aux acheteurs, au sujet du bien, vu sa douteuse probité . ( dpe, travaux ,nuisances etc)

-----  
Par Maeve

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

Mon conjoint vient de s'entretenir avec le notaire et il vrai que sa décision fais clairement sens.

Etant notre 1 er achat, pour nous le certificat médical, n'était qu'une formalités car nous savions que c'était des personnes âgées mais n'étions absolument pas au courant de l'état de santé de Monsieur(contrairement à l'agence)  
Nous avons ensuite signé car nous faisons confiance au notaire pensant que tout était au norme.

Mais nous soutenons tout à fais sa décision et allons attendre.

Une potentielle entrée anticipée dans le logement est il possible ?

-----  
Par kang74

Malheureusement tant que la mesure de protection n'est pas mise en place , rien ne peut être décidé et tout peut être remis en question .

Car il n'était pas non plus en capacité de signer le compromis ...

En effet c'est un juge qui décidera de la mesure de protection necessaire ( donc pour le moment on ne sait pas ce qu'elle sera) et c'est aussi un juge qui autorisera la vente .

Je pense qu'il faut vous dire qu'il n'y a aucune certitude que tout soit fait pour le mois de Décembre , comme il n'y a aucune certitude que le juge autorise la vente à ce prix ( cela peut rendre nul le compromis si besoin)

Comme déjà dit cela vous laisse aussi le temps de bien tout vérifier, notamment les dires de l'agence .

Je comprends bien que cela vous porte préjudice si vous aviez anticipé un déménagement en Aout, mais malheureusement, rien ne se serait passé comme cela si vous n'aviez pas suivi l'agence dans sa quête de notaire arrangeant (= malhonnête).

C'est l'agence qui a manqué à son devoir de conseil et surtout ... d'honnêteté .

Envers vous mais aussi envers les vendeurs .