



Viager contestation tutelle

Par quitdelouv

Bonjour

Je vais vous expliquer mon cas en prenant l'ordre chronologique

Nous avons fait un viager en novembre 2021 avec un monsieur (que nous connaissions depuis longtemps - ami de mon papa). Ce monsieur est décédé en mars 2022. Accident avec une voiture sur un passage piéton.

Seulement son fils vient faire contestation du viager parce que son papa soit disant perdait la tête - je précise que le notaire a eu un certificat médical qui attestait qu'il avait des capacités intellectuelles tout à fait normales. Le fils l'avait fait mettre sous tutelle l'avant veille de la date de signature du viager.

A ce jour il cherche une solution "amiable" pour récupérer cette maison il nous propose remboursement du bouquet + 10 % et les 4 mois de la rente sinon il attaque le viager pour illégalité.

Nous nous posons des questions sur le bien fondé de cette action contre nous d'autant que le monsieur avec qui nous avons signé avait pris soin de donner un certificat attestant sa bonne santé intellectuelle.

Nous avons conclu en toute bonne foi et nous pensons que ce deal ne tient pas debout. Nous lui avons proposé qu'il nous rachète la maison au prix actuel - la maison est sur la plage à Loctudy.

Par vivi2501

""

Que se passe-t-il à la fin d'un viager ou d'une nue-propiété ?

Le viager prend fin au décès du crédientier, c'est-à-dire du vendeur qui bénéficie de la rente.

La pleine propriété du bien n'est acquise à l'acheteur ou débirentier qu'au décès du vendeur ou crédientier. C'est à partir de ce moment là seulement que l'acheteur entrera en possession du bien immobilier.

Les clés sont restituées à l'acquéreur.

Les héritiers ont un délai de 3 mois pour libérer les lieux de toute occupation (enlever les meubles).

L'acquéreur récupère la pleine jouissance du bien sans aucun frais et aucune autre formalité à remplir. Il peut alors occuper le bien, le louer ou le vendre.

En cas de libération anticipée du bien, l'acquéreur récupère l'usage du bien (il peut l'occuper ou le louer) mais le versement de la rente viagère s'arrêtera au décès du vendeur

"

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous consulté votre notaire ?

Une mise sous tutelle n'est pas faite "par hasard", il y a donc un gros risque pour vous de tout perdre.

Mais le fils raconte peut-être des salades sur la date et les effets de cette tutelle....

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120[url]

Une annulation amiable est sans doute préférable à une (longue) procédure judiciaire dans laquelle vous avez peu de chance de gagner (si il est prouvé que la date de la tutelle est bien antérieure à la signature de l'acte)

Par Fiducius IV

Bonjour,

Je rejoins Yapasdequoi sur la consultation du notaire. Je le vois mal passer un acte alors que le vieux aurait été sous tutelle sans être autorisé par le juge à vendre son bien. Si c'est effectivement le cas, alors la responsabilité du notaire pourrait être recherchée.

S'agissant de l'opposabilité de la tutelle, je vois l'article 444 du code civil qui précise que la tutelle n'est opposable "aux tiers que deux mois après que la mention en a été portée en marge de l'acte de naissance de la personne protégée", ce qui ne permettrait pas comme le fait le fils du défunt d'invoquer cette tutelle comme ayant été obtenue l'avant veille de la signature du viager.

Je suis également d'accord avec Yapasdequoi sur la durée d'une éventuelle procédure judiciaire qui s'éterniserait. Néanmoins, vu vos faits, à savoir un décès intervenu dans les 4 mois de la signature, je trouve que ça vaut quand même le coup de se défendre en justice si ça venait à aller jusqu'à là et y perdre un peu de temps même si l'issue du litige ne serait jamais certaine à 100%. Vous êtes quand même largement gagnant aujourd'hui, ça serait dommage de tirer une croix sur un si beau butin.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'inopposabilité de la tutelle ne servira qu'à écarter les éventuelles accusations de mauvaise foi de l'acheteur et de faute professionnelle du notaire.

Le fils du vendeur cherchera à faire établir par le tribunal l'existence d'un trouble mental qui rendrait nul l'acte de vente en application des articles 414-4 et 1129 du code civil même en l'absence d'une mesure de protection. Si le juge des tutelles a placé le vendeur sous protection, c'est qu'il avait conclu sur avis médical à son incapacité. Le certificat remis au notaire risque de ne pas peser lourd face à l'expertise sur laquelle le juge des tutelles a pris sa décision.

C'est plus un avocat qu'il faudrait consulter que le notaire.

Par quitdelouv

Merci de vos réponses - seulement ce monsieur qui nous a vendu en viager avait pris la précaution de se faire faire par des psychiatres des certificats de bonne capacité intellectuelle.

Comment le fils a eu la tutelle ? Nous n'en avons aucune preuve. Le souci est que le fils du vendeur nous a menacé du pire et qu'il est juriste. Le notaire détient bien les certificats faits par 2 psychiatres de bonne santé intellectuelle faits 3 semaines avant la vente.

Nous ne sommes responsables de rien du décès de ce monsieur - il a été renversé par une voiture sur un passage piéton... C'est le notaire qui nous a informés. Nous étions à 700 kms.. Ce deal de nous racheter la maison au prix du bouquet et des rentes versées .. Nous avons un peu de mal à comprendre car du coup la vente ne serait pas cohérente vu les prix du marché !!!

Par Nihilscio

La question de la cohérence avec le marché ne se pose pas. Le fils du vendeur ne vous propose pas un rachat mais veut une annulation de la vente : vous lui restituez l'appartement et lui vous restituez les sommes que vous avez versées.

Le fils a eu la tutelle parce qu'il l'a demandée au juge et que le juge a conclu, après avis rendu par un médecin spécialement habilité, que la demande était fondée. S'il y a doute sur la réalité de cette mise sous tutelle, c'est facile à savoir. Il vous suffit de consulter l'acte de naissance du père. La mesure de tutelle doit y être inscrite en marge. On pourrait se poser la question inverse : comment le père a-t-il obtenu les certificats de deux psychiatres ?

Personne ne vous accuse d'être responsable de la mort de votre vendeur.

Le fils prétend que son père n'était pas sain d'esprit et il appuie ses prétentions sur le certificat d'un médecin figurant sur une liste établie par le procureur de la République. Vous prétendez qu'il était sain d'esprit et vous vous appuyez sur deux attestations de médecins psychiatre. Si le litige n'est pas réglé de gré à gré, ce sera au juge de trancher.

Par quitdelouv

Bonjour

Ce que je ne comprends pas c'est que ce monsieur a bien fourni au notaire pas un mais deux certificats attestant de sa bonne santé mentale... Jusque là nous n'avons aucune preuve de cette mise sous tutelle et ce n'est en finalité pas notre souci.

J'ai eu le notaire qui pourra aussi attester que ce monsieur n'était pas du tout diminué intellectuellement mais il nous a confié que les rapports entre le fils et le père étaient mauvais.

Nous avons acheté la maison avec son contenu c'était dans les conditions.

Nous voulons bien que le fils s'il le veut récupère des choses mais nous voulons faire cela devant huissier et à ses frais sinon nous n'avons en fait rien à voir avec lui mais il se montre très insistant. Il nous appelle tous les jours ou presque et ça devient pesant.

Pour nous tout a été fait dans les règles nous n'avons aucune envie de lui restituer cette maison mais lui considère que nous l'avons eue pour pas grand chose compte tenu du prix de l'immobilier - bref c'est tout juste s'il ne nous accuse pas d'escroquerie.

Devons nous nous attendre qu'il aille en justice et fasse casser la vente ?

Par yapasdequoi

Si ce fils se contente de vous harceler au téléphone, c'est qu'il n'a pas grand chose de solide.
Ne répondez plus, ignorez le. Ensuite ce sera éventuellement au tribunal de décider.

Par yapasdequoi

En attendant rien ne vous empêche de demander un extrait d'acte de naissance de votre vendeur pour en savoir plus sur la date de mise sous tutelle.

Par Nihilscio

C'est à lui de prouver que son père n'était pas en capacité de conclure la vente. Soit il a effectivement demandé un placement de son père sous tutelle et le juge des tutelles a constaté le trouble mental qui invaliderait l'acte de vente, soit il bluffe. A lui de prouver qu'il ne bluffe pas.

Par quitdelouv

Merci merci - je vais suivre votre conseil YAPADEQUOI ; Nous allons lui demander les preuves de ce qu'il avance. Nous lui proposons à son prochain appel s'il veut récupérer des choses dans la maison mais il devra payer un huissier pour faire les choses dans les règles car nous pensons que concernant le mobilier et les autres objets de la maison là non plus nous lui devons rien. Il n'y a pas eu d'inventaire. Là non plus il ne peut nous pensons rien revendiquer.