



## Devoir de conseil d'un notaire et recours

Par **Camelia06cannes**, le 11/03/2012 à 09:33

Bonjour !

Au mois de décembre, j'ai expliqué clairement le problème suivant à mon Notaire :

Mon papa m'a fait une donation de ses biens immobiliers il y a 20 ans en conservant l'usufruit. Il a maintenant 90 ans et peut, à tout moment, être obligé d'aller dans un établissement spécialisé dont le coût est exorbitant.

N'ayant pas de gros revenus, fille unique, j'ai demandé à mon notaire ce qu'il se passerait en cas de perte de ses facultés intellectuelles.

Il m'a dit qu'il serait mis sous tutelle et que je ne pourrais plus vendre sa maison pour payer les frais de sa maison de retraite ce qui m'a beaucoup inquiétée.

Il m'a dirigée vers une levée d'usufruit et m'a demandé la coquette somme de 3000€ pour des biens immobiliers évalués par lui à 350 000€.

Très surprise, je lui ai demandé de ventiler la somme, de me dire quels étaient ses honoraires...Il a été incapable de me fournir une facture, un devis, alors qu'il avait déjà calculé le montant de la facture. La seule réponse que j'ai eu : " Moi, je ne prends presque rien, environ 300€, c'est l'Etat qui se gave ! ".( sic )

" Il était pressé, avait un R.V, mon père était âgé, marchait mal, il fallait que je me dépêche... " Mon père connaissant sa famille depuis toujours, nous lui avons fait une entière confiance, avons signé l'Acte et lui avons remis un chèque de 3000€ établi à son nom.

Il a fallu que j'insiste pendant un mois pour obtenir qu'il nous envoie enfin la facture détaillée ! Voyant qu'il avait menti sur le montant de ses hon=oraires, j'ai immédiatement téléphoné à un autre notaire qui m'a appris qu'une simple Procuration Générale aurait suffi pour que je puisse vendre la maison en cas de besoin et que l'usufruit serait tombé automatiquement au décès de mon père.

J'ai été très choqué par le fait qu'il ait manqué à son devoir de conseil et ait fait dépenser une aussi grosse somme de manière inutile à mon père, simple retraité.

La question que je pose :

Ai-je un recours pour faire annuler cet acte et récupérer les 3000€ compte-tenu de la pression et du très mauvais conseil donné par le Notaire ? Est-ce que cela peut-être considéré comme une faute professionnelle ?

J'ai par la suite été informée mais trop tard de la TRES mauvaise réputation de ce notaire que j'avais choisi pour des raisons d la proximité pour éviter un déplacement à mon père qui n'est

pas en très bonne santé.

J'espère avoir été claire dans mes explications et vous remercie par avance de votre réponse.

Cordialement,

**Par la noiraude, le 21/09/2012 à 22:28**

Bonjour,

Ma réponse arrivera peut-être bien tard..

Je ne comprends pas pourquoi votre notaire ne vous a pas dit que vous pouviez être nommée tutrice de votre papa par le Juge des Tutelles.

Comme vous êtes fille unique, le Juge des Tutelles vous écoutera et vous conseillera... bien !

Le cas s'est posé pour ma soeur et moi il y a quelques années quand nous avons été obligées de mettre notre mère en maison hospitalière.

J'ai autorisé ma soeur à être tutrice de notre mère, en raison de mon éloignement. Aucun problème avec le Juge des Tutelles. Ma soeur lui adressait annuellement le bilan des comptes de notre mère.

Afin de subvenir aux frais, exorbitants, comme vous le dites si bien, nous avons mis la maison de notre mère en location avec l'autorisation du Juge, ce n'est qu'une formalité.

Au décès de notre mère, nous n'avons pas eu le coeur de "jeter" notre locataire à la rue ; en payant rubis sur l'ongle pendant les 17 années d'hospitalisation de notre mère, elle nous a permis de lui offrir une fin de vie digne.

Notre locataire restera dans la maison jusqu'à la fin de ses jours (personne âgée). Nous ne mettrons la maison en vente qu'à son décès.

En ce qui concerne votre notaire, il y en a beaucoup qui sont de bons conseils et une poignée qui ne le sont pas ; comme dans tous les corps de métier... N'hésitez pas à vous séparer d'une personne qui vous a floué.

Quand l'argent est en jeu, il ne faut faire confiance à personne et se renseigner avant de signer.

Avez-vous contacté la Chambre des Notaires pour lui signaler votre cas ? Il y a un code de déontologie à respecter !

Avez-vous essayé de rencontrer gratuitement un avocat dans une "Maison de la Justice et du Droit" afin de connaître vos droits par rapport au mauvais conseil de ce notaire ? Vous devriez trouver une adresse proche de votre domicile sur les pages jaunes.

Il n'y pas de notaire de famille ; il y a des notaires qui, de successeurs en successeurs, suivent la lignée familiale ! Trois héritages avec le même notaire... Il a fallu se battre à chaque fois pour des recherches d'actes facturées alors que nous les avons, nous-mêmes, remis en main propre au notaire...

Bon courage à vous, cordialement

**Par Camelia06cannes, le 22/09/2012 à 00:17**

Bonsoir et merci pour votre réponse, la Noiraude ! :))

Mon cas est différent du vôtre car mon père est saint d'esprit et n'est pas sous tutelle.

Je voulais, au cas il aurait fallu le mettre en maison de retraite et au cas où il perdrait ses facultés mentales, avoir la possibilité de vendre sa maison, dont il m'a fait donation avec usufruit il y a 20 ans afin d'assumer les frais d'une maison de retraite.

Lorsqu'une personne est placée sous tutelle, le problème est qu'il faut attendre son décès pour pouvoir vendre ses biens.

Je voulais anticiper afin d'éviter cet obstacle. Mon soi-disant " notaire " m'a dirigée vers une levée d'usufruit alors qu'il serait tombé automatiquement au décès de mon père, au lieu de me faire signer une Procuration Générale qui était suffisante pour vendre la maison sans la signature de mon père.

La plaisanterie a donc coûtée 3000€ au lieu de 150€...!

J'ai bien sûr adressé un courrier à la Chambre des Notaires mais vais en envoyer une seconde pour signaler qu'il n'a pas respecté son Devoir de Conseil.

Mon notaire de famille et ami , son ancien employeur, m'a appris qu'il était d'une incompétence insondable.

Il semblerait que sa réputation d'incompétent et de malhonnête le précède.

Le contrôleur des Impôts du village m'a dit aujourd'hui même qu'il y avait eu beaucoup de plaintes à la Chambre des Notaires et qu'il avait une réputation des plus mauvaises. Il a du mal à comprendre, à la seule lecture des actes qui passent entre ses mains, comment il avait pu avoir son diplôme de notaire !

Cette leçon onéreuse m'apprendra me méfier même d'une personne que je connais depuis toujours et de ne jamais me contenter d'un seul conseil.

Cordialement,  
Thiffany2 :)

**Par la noiraude, le 22/09/2012 à 01:20**

Re bonsoir,

Désolée de ne pouvoir vous aider mais une chose me chagrine.

Vous dites plusieurs plaintes contre cet "indélicat" et pas de réponse de la Chambre des Notaires... Peut-être pourriez-vous les relancer si votre lettre a été postée il y a plus de 15 jours...

Il faut être vigilant lorsque le destinataire ne répond pas au bout de 15 jours/3 semaines et le relancer systématiquement en lettre recommandée avec accusé de réception ! Je sais c'est dur de toujours se battre mais le jeu en vaut parfois la chandelle.

- Vous dites que vous auriez pu signer simplement une Procuration Générale... D'où tenez-vous l'information ? Si vous avez une preuve écrite de cette possibilité... Faites-en une copie et joignez-la à votre lettre destinée à la Chambre des Notaires.

Pour faire valoir ses droits, il faut absolument des preuves écrites !

- Avez-vous eu le temps de visiter les sites du net sur "faute professionnelle de l'avocat" qui est tenu à un devoir de conseil (c'est le B.A.BA de leur profession !) envers son client ? Il y a

beaucoup de réponses... parfois édifiantes !

- Ce n'est pas à vous de prouver que le notaire a fait une faute, c'est à lui de prouver qu'il n'en a pas fait !

C'est ce que la jurisprudence appelle "l'inversion de la preuve".

- Contacter l'UFC Que choisir...

- La Chambre des notaires est peut-être en train d'enquêter... mais s'ils n'ont pas de preuves écrites de ce que vous avancez... Contactez-les par téléphone et confirmer votre conversation téléphonique par courrier... pour les obliger à vous répondre.

- Dans votre premier courrier, avez-vous bien relaté les faits dans leur totalité ? Avez-vous joint copie de la facture du notaire ?

Lorsque l'on se plaint, il FAUT APPORTER DES PREUVES ECRITES. Je me répète mais "les paroles s'envolent, les écrits restent".

- Contacter un avocat en consultation gratuite et lui demander si en cas de "maison de retraite", le Juge des Tutelles pourrait vous autoriser à vendre la maison de votre Papa, à placer l'argent sur le compte de votre père que vous gérez en tant que tutrice ? Ma soeur a géré les comptes de notre mère pendant 17 ans, c'est elle qui payait directement la maison hospitalière sur le compte personnel de notre mère, alimenté par la location de sa maison.

Il doit bien y avoir une solution légale à votre problème, mais il faut trouver la bonne porte sur laquelle "cogner" !

Cherchez, fouillez sur le net, parlez-en autour de vous, téléphonez... Vous finirez par trouver la personne ad hoc qui vous renseignera !

Très judicieux de penser maintenant aux "vieux jours" de votre Papa mais qui vous dit qu'il ira en maison de retraite ? Mon beau-père va avoir 100 ans, fier comme un gardon, toute sa tête...

Bon courage et gardez le moral ! Il en faut pour réussir !

Cordialement