



## Annulation de vente immobilière

Par **Eleosa**, le **19/04/2020** à **11:40**

Bonjour,

À la suite d'un compromis de vente signé chez notaire, il y a deux ans, pour l'achat d'une maison, nous avons dû prendre un avocat. Car 1 mois et demi après signature, la propriétaire ne voulait plus vendre. Elle n'est pas venue signer l'acte de vente.

Notre argent est alors resté bloqué chez le notaire et nous remboursions notre crédit depuis deux ans. Car nous nous sommes installés dans cette maison, avec l'accord écrit du fils et l'accord oral des filles de la propriétaire. Cette dernière étant âgée et apparemment atteinte de la maladie d'Alzheimer.

Après avoir remis cette maison à neuf, ils n'ont plus voulu signer prétextant qu'elle ne voulait pas vendre et qu'au moment de la signature elle n'avait pas ses facultés mentales. Ce qui suit, est un tas de calomnies à notre sujet, des plaintes, des fausses accusations... depuis deux ans nous sommes victimes et nous sommes traités comme des escrocs. Notre avocat ne nous éclaire pas, il semble plutôt pessimiste.

Cet achat s'est déroulé chez leur notaire, nous ne comprenons pas comment cette histoire puisse en arriver là.

Notre question serait de savoir si la vente peut réellement être annulée. Si nous risquons de devoir quitter cette maison ?

Merci pour votre aide.

Par **Eleosa**, le **20/04/2020** à **16:44**

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre réponse.

En fait une vente forcée a été demandée par notre avocat au notaire. Trois mois après la date prévue d'acte de vente (20 novembre 2017) rien ne bougeait alors que toutes les conditions suspensives avaient été levées.

Le notaire avait demandé des justificatifs concernant le dossier médical mais en trois mois rien ne lui a été transmis.

Nous nous sommes déplacés, à la demande du notaire, pour signer l'acte authentique en avril 2018 mais la propriétaire n'est pas venue. Notre argent a été placé chez le notaire mais la

propriétaire n'a pas encaissé son argent.

Le dossier médical a été fourni au notaire en juin 2018 et nous en avons eu connaissance par notre avocat. Dans ce dossier médical, il est dit que la propriétaire avait une sorte de maladie d'alzheimer depuis 2015 et qu'il était probable qu'elle n'avait plus ses capacités mentales. Rien ne peut l'affirmer.

Le doute subsiste sachant qu'elle a signé un mandat de vente chez le notaire quelques mois avant la signature du compromis.

Nous n'avons jamais traité avec cette dame, nous avons visité la maison avec son fils qui nous a autorisé à s'installer (accord écrit), nous avons fait une négociation écrite transmise au notaire et qui a été accordée par la propriétaire. Après le compromis nous avons régulièrement la visite des filles qui venaient voir les travaux et boire un café. Quand, les travaux furent terminés, bizarrement, la mère n'a plus voulu vendre.

A notre surprise, un huissier est venu constater notre installation. Il a entendu une conversation téléphonique entre mon compagnon et une des filles, nous assurant qu'il n'y avait aucun soucis pour les travaux, notre présence et que leur mère voulait toujours signer. Malheureusement, ce témoin, qui a écrit des choses dans son rapport, ne peut rien dire, sauf levée du secret professionnel comme nous en a déjà parlé notre avocat.

Il est difficile pour nous d'expliquer cette affaire qui a eu beaucoup de rebondissements et qui reste complexe car elle baigne dans des différends familiaux entre frère et soeurs qui gèrent les biens de leur mère.

A la signature du compromis, la propriétaire n'était pas sous tutelle et sa fille n'a pas signé pour elle par procuration. Rien, pour nous ne laissait présager cette maladie même si dans leur attestation il est dit le contraire., que nous en avons connaissance.

Aujourd'hui, il nous est reproché d'avoir mis la propriétaire dehors et de s'y être installé contre sa volonté. Même s'il n'y a pas eu d'effraction du domicile, que des clefs nous ont été transmises par le fils. Il n'y a aucune poursuite contre lui.

Si nous venions à quitter les lieux, la vente serait-elle annulée ? Puisque le notaire nous dit qu'il a fait ce qu'il avait à faire

Si nous venions à perdre le procès, aurions nous un autre recours ?

En espérant que je vous ai éclairé davantage, merci de me donner votre dernier avis après ces dernières explications.

Cordialement

Par **Eleosa**, le **21/04/2020** à **15:22**

Bonjour,

Un grand merci pour votre réponse. Nous aurions aimé avoir un avocat aussi explicite.

Avec le confinement tout est à l'arrêt, j'ai envoyé un mail à notre avocat suite aux conclusions de la propriétaire mais nous n'avons pas eu de réponse, à part, que tout est à l'arrêt.

Nous avons jusqu'au 4 mai pour apporter nos conclusions.

En même temps, nous n'avons plus rien à ajouter. Tout à été dit pour nous. Nous n'avons pas envie de faire comme eux, c'est-à-dire, apporter des attestations grotesques alimentant leur machination ou déposer une plainte chez le procureur.

Nous n'inventons rien, contrairement à eux, même si nous perdons, nous aurons notre bonne foi pour nous.

Encore merci. J'aurais encore des questions concernant l'huissier s'il peut intervenir dans le procès etc...mais je ne veux pas abuser sachant que nous avons un avocat, qui devrait me semble-t-il nous guider.

Je vous tiendrai informé à la fin du procès; Faut-il encore avoir la date...

Sincères salutations

Par **beatles**, le **21/04/2020** à **18:40**

Bonsoir,

J'interviens car deux points sont essentiels !

Vous parlez d'un mandat de vente signé chez le notaire : Qui était le mandataire ?

Sachant qu'un compromis de vente vaut vente, est-ce que les doutes, sur les capacités mentales de la vendeuse, du notaires (justificatifs) sont postérieurs ou antérieurs (ce qui aggraverait sa responsabilité).

En fait une jurisprudence fournie et constante, dont je laisse le loisir à votre avocat de rechercher, condamne les notaires qui n'ont pas contrôlé les capacités mentales d'une partie alors que des signes les mettaient en doute.

Ces questions et ces interrogations devraient être portées à la connaissance de votre avocat qui est plus à même que les bénévoles que nous sommes à oeuvrer pour votre profit.

Cdt.

Par **Eleosa**, le **23/04/2020** à **11:23**

Bonjour,

A croire que les bénévoles sont plus sérieux. Car notre avocat ne met jamais en défaut le notaire alors qu'il a l'entière responsabilité de ce qu'il s'est passé. Le jour du compromis, le notaire qui connaissait cette famille, n'a jamais demandé aux deux parties, les capacités mentales des uns et des autres. **Mais comment prouver cela ?**

Ce jour là, la propriétaire est venue signer le compromis accompagnée de sa fille Sandrine, ce qui est important pour notre dossier car elle a fait une attestation pour dire qu'elle n'était pas présente. Elle dit que c'était sa soeur en situation de handicap qui était présente. Ce qui est totalement faux. Le notaire n'est pas à même de dire qui était présent ce jour là.

Comme si nous abusions de deux personnes faibles, une en situation de handicap et une atteinte de la maladie d'alzheimer.

Sinon, c'est la mère (propriétaire) qui a signé le mandat de vente quelques mois auparavant notre signature.

Un courrier de son dossier médical datant de 2015 fait état d'une maladie d'Alzheimer avec des délires interprétatifs. (nous avons signé en septembre 2017). Document fourni au notaire en 2018. Ce document ayant été réclamé dès le refus de vendre pour maladie.

En juin 2018, un médecin spécialiste a examiné cette dame et précise qu'elle représente des altérations importantes de ses facultés cognitives associée à une perte d'autonomie physique pour l'ensemble des gestes de La vie courante en rapport avec une démence modérément sévère. Elle présente une impossibilité à gérer ses biens. Et qu'en septembre 2017(date du compromis) elle n'était probablement déjà plus en capacité de pouvoir contracter un compromis de vente et de décider de mettre sa maison en vente.

C'est là, où nous ne comprenons pas. Si ses enfants le savait, pourquoi l'avoir laissé signer le mandat alors qu'elle vivait à l'époque chez ses filles.

Par **beatles**, le **23/04/2020** à **12:06**

Un notaire a l'obligation d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il instrumente !

Tout démontre qu'il était au courant du handicap, et il n'en fait pas état dans l'acte.

Article 1353 du Code civil

[quote]

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

[/quote]

Ce nest pas à vous de prouver l'obligation et ceci depuis le 25 février 1995 (Cour de cassation

; 25 février 1995 ; pourvoi n° 94-19685) !

C'est l'attendu de principe qui est important

[quote]

Vu l'article 1315 du Code civil ;

Attendu que celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation ;

[/quote]

Sachant que l'article 1315 est devenu depuis le 10 février 2016 l'article 1353).

Votre notaire ne fait donc pas partie des bons notaires faisant preuve d'une grande vigilance (<https://www.santementale.fr/actualites/notaires-personnes-agees-et-troubles-cognitifs.html>).

Il existe des avocats qui ne sont pas à la botte des notaires peu regardants (<https://consultation.avocat.fr/blog/claudia-canini/article-21180-personne-vulnerable-vente-immobiliere-par-procuration-et-responsabilite-du-notaire.html>).

Le seul conseil que je puisse vous donner c'est de contraindre votre avocat de vous défendre correctement sous peine de prévenir le bâtonnier, sinon d'en changer avec un autre qui n'est pas de connivence avec le notaire.

Par **beatles**, le **23/04/2020** à **14:12**

J'entends que vous faites cas de ce que vous voulez entendre à juste raison, mais il faut que cela soit étayé par des situations passées telles ou approchant fortement la vôtre ; pour cela rien de mieux que des jurisprudences de principes publiées au bulletin, ou une accumulation de cas d'espèce, et qui pourront être exploitées par un avocat soucieux de défendre les intérêts de son client.

Dans votre cas c'est le notaire qui doit être visé.

Cour de cassation ; 13 novembre 1997 ; pourvoi 95-19686

[quote]

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors que, en retenant la responsabilité du notaire, motif pris de ce que cet officier public ne s'était pas opposé à l'exercice par un citoyen d'un droit fondamental, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil et l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI ;

Mais attendu qu'après avoir relevé la notoriété et l'ancienneté de la déficience mentale de MM. Charles et Marcel Y..., en considération de témoignages divers et de certificats médicaux, et constaté la faiblesse d'esprit de ces personnes qui ne possédaient pas les facultés nécessaires pour apprécier la portée de leurs engagements, l'arrêt énonce qu'il résulte de l'ensemble des documents examinés que l'altération mentale des deux frères existait avant la signature de l'acte notarié et que ces troubles étaient manifestes, même pour une personne dépourvue de connaissance dans le domaine médical, de sorte que le notaire

ne pouvait pas ne pas s'apercevoir de cet état ; qu'ayant ainsi caractérisé le caractère profond et manifeste du trouble mental dont étaient atteints les clients de M. X..., la cour d'appel a pu considérer que ce notaire avait manqué à ses obligations en recueillant les signatures de MM. Marcel et Charles Y... en dépit de l'altération évidente de leurs facultés ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

[/quote]

Cour de cassation ; 24 février 1998 ; pourvoi 95-21473

[quote]

Et sur le second moyen du même pourvoi, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu qu'il appartient au notaire, tenu de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes reçus par lui, de vérifier la capacité de son client lorsque des circonstances particulières lui permettent de mettre en doute ses facultés mentales ;

Attendu que, pour débouter M. X... de son action en responsabilité contre M. Jamet, notaire, la cour d'appel retient que le prêt souscrit par acte authentique le 22 septembre 1987 ne présentait a priori aucun caractère déraisonnable justifiant une mise en garde du notaire dont la responsabilité ne saurait, en conséquence, être retenue ;

Attendu qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que M. Jamet, qui jouissait de l'entière confiance de Mme X..., laquelle en avait fait son notaire de famille, avait nécessairement été amené à faire le constat d'une dégradation de l'état mental de sa cliente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres énonciations ;

[/quote]

En référence à l'article de Me Claudia CANINI (<https://consultation.avocat.fr/blog/claudia-canini/article-21180-personne-vulnerable-vente-immobiliere-par-procuration-et-responsabilite-du-notaire.html>)

Cour de cassation, 2 octobre 2015 ; pourvois 12-24.754, 12-25.862, 12-26.223 et 12-27.874

[quote]

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 18 juin 2012), que par acte authentique reçu le 10 janvier 2003 par la société Stéphane E...-Philippe E...et Frédérique X...(le notaire), Mme A..., représentée par Mme D... en vertu d'une procuration, a vendu, avec le consentement de M. B..., son époux, représenté par un clerc de l'étude, à Mme C..., un bien propre immobilier ayant constitué le domicile conjugal ; que Mme A..., qui fut victime de mauvais traitements et d'abus de faiblesse de la part de M. et Mme D..., et son tuteur, l'UDAF du Loiret, désigné par jugement du 24 février 2004, ont assigné en annulation des ventes et restitution du bien immobilier Mme C...et M. Y..., devenu propriétaire de l'immeuble selon acte reçu le 1er juin 2006 par le même notaire ; que Mme C...a appelé en garantie Mme D..., M. B..., la société Nouvelle Agence du Cèdre, agent immobilier, et le notaire ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° J 12-25. 862 :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt d'avoir retenu sa responsabilité et de l'avoir condamné, in solidum avec Mme D... et M. B..., à payer certaines sommes à titre de

dommages-intérêts à Mme A...et l'UDAF du Loiret, ès qualités, ainsi qu'à Mme C..., alors, selon le moyen :

1°/ que le notaire chargé d'authentifier une vente n'est pas tenu de vérifier les capacités intellectuelles d'une partie qui a consenti, hors sa présence, un mandat en vue de la conclusion de l'acte authentique ; qu'en jugeant que la SCP notariale était responsable pour avoir instrumenté l'acte sans avoir rencontré Mme A..., la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ que le notaire ne peut refuser d'instrumenter un acte ou, en présence d'un mandat, exiger l'intervention personnelle du mandant, qu'en présence d'éléments révélateurs d'une situation anormale ; qu'en jugeant que la SCP notariale était responsable pour avoir instrumenté l'acte sans avoir rencontré Mme A..., aux motifs que « ni la profession déclarée de celle-ci (secrétaire), ni l'éloignement de son domicile (une commune de l'agglomération où est située l'étude) ne justifiait le recours à une procuration donnée, de surcroît, à la personne qui l'hébergeait », bien que ces éléments n'ait pas été de nature à caractériser une situation anormale, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°/ que le notaire n'est pas garant de l'exécution des obligations du professionnel intervenu lors de la conclusion, hors sa présence et avant son intervention, d'un acte sous-seing privé ; qu'en jugeant que le comportement du notaire avait été d'autant plus fautif que l'agence immobilière n'avait pas vérifié les capacités intellectuelles de la venderesse pourtant présente lors de la conclusion de cet acte sous-seing privé, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que l'arrêt relève que Mme A...était représentée à l'acte litigieux par Mme D..., chez laquelle elle résidait, tandis que ni son activité professionnelle déclarée ni l'éloignement de son domicile ne justifiaient le recours à une procuration, signée en présence d'une secrétaire de l'étude devant laquelle elle s'était présentée à l'improviste, circonstances qui étaient de nature à permettre au notaire de douter des facultés mentales de la mandante qu'il n'avait pu rencontrer ; que de ces constatations et appréciations, la cour d'appel a exactement déduit que le notaire avait fait preuve de légèreté et de négligences fautives en omettant de s'assurer personnellement de la capacité à disposer de sa cliente, obligation dont il ne pouvait être dispensé par l'intervention d'un autre professionnel de l'immobilier lors de la signature de la promesse de vente ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi n° J 12-25. 862, pris en sa première branche, et le troisième moyen du pourvoi n° W 12-27. 874, tels que reproduits en annexe :

Attendu que le notaire et M. B...font grief à l'arrêt de les condamner in solidum avec Mme D... à payer à Mme C...la somme de 20 072, 77 euros à titre de dommages-intérêts ;

Mais attendu que, loin de condamner le notaire et M. B...à la réparation d'un préjudice résultant de la restitution en valeur du bien, la cour d'appel, après avoir énoncé que seule Mme C...pouvait être tenue à cette restitution, qui ne constitue pas un préjudice indemnisable, a souverainement évalué le préjudice, consécutif à l'annulation de la vente, subi par celle-ci au titre de la perte du profit qu'elle avait tiré de l'opération immobilière ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° W 12-27. 874, pris en sa première branche :

Attendu que M. B...fait grief à l'arrêt d'avoir retenu sa responsabilité et de l'avoir condamné in solidum avec Mme D... et le notaire, à payer certaines sommes à titre de dommages-intérêts à Mme A...et l'UDAF du Loiret, ès qualités, ainsi qu'à Mme C..., alors, selon le moyen, qu'une faute n'engage la responsabilité de son auteur que pour autant qu'elle a causé de façon directe et certaine un dommage ; qu'en retenant la responsabilité de M. B...pour n'avoir pas avisé, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de la vente conclue entre Mme C...et Mme A..., des doutes qu'il aurait pu nourrir sur le consentement de son épouse à la vente et sa réelle capacité à passer cet acte, sans constater à aucun moment qu'une telle information, venant de la part de l'époux en instance de divorce de la venderesse, aurait nécessairement conduit le notaire à vérifier la capacité à contracter de celle-ci et aurait empêché la signature de l'acte de vente, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé un lien de causalité direct et certain entre la faute reprochée à M. B...et le dommage, consistant dans la conclusion de la vente litigieuse, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que M. B...connaissait la perte d'autonomie de Mme A...puisqu'il avait pris, dès le début de l'année 2002, des dispositions pour assurer sa prise en charge et qu'au moment de la vente il était hébergé avec elle au domicile de M. et Mme D..., l'arrêt retient qu'il ne pouvait que douter du consentement de son épouse à la vente et de sa capacité à disposer de son bien et qu'en omettant d'informer le notaire de cette situation, il a participé à la conclusion de l'acte litigieux ; que par ces motifs caractérisant le lien de causalité entre la faute commise par M. B...et les préjudices subis, nonobstant le comportement fautif d'autres intervenants, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

[/quote]

Cette énumération qui peut être perçue comme rébarbative par un non initié peut, en revanche, servir de pique de rappel à un avocat revêche, ou bien de base de travail pour un avocat soucieux de défendre les intérêts d'un client.

Il est fortement conseillé de taper dans le moteur de recherche « *le notaire doit s'assurer des facultés mentale du client* » pour constater l'étendue de cette obligation.

Mais je vous rappelle qu'en communiquant toutes ces jurisprudences à votre avocat frileux vous l'avertissez, qu'en cas de manquement de son devoir de vous défendre, vous en réfèrerez au Bâtonnier.

Par **beatles**, le **23/04/2020** à **16:44**

**L'acheteur a prétendu que l'acte de vente était valable parce qu'il n'était pas au courant que depuis, au moins, 2015 la vendeuse était Alzheimer :**

[quote]Un courrier de son dossier médical datant de 2015 fait état d'une maladie d'Alzheimer avec des délires interprétatifs. (nous avons signé en septembre 2017). Document fourni au notaire en 2018. Ce document ayant été réclamé dès le refus de vendre pour maladie.[/quote]  
Je peux vous dire pour avoir vécu la situation d'abord avec des amis de ma mère puis avec elle qu'il est assez facile d'en soupçonner les symptômes (des délires intempestifs cela se remarque)... alors un notaire !

Eleosa nous informe que la vendeuse a signé un mandat de vente chez le notaire (<https://www.proprio.fr/mandat-de-vente>)

).

À aucun moment elle nous dit être passée par un agent immobilier, mais il faut savoir qu'un notaire peut tenir le rôle d'agent immobilier (<https://www.capital.fr/immobilier/quand-les-notaires-veulent-faire-de-l-ombre-aux-agents-immobiliers-1140834>) et tout laisse à penser que c'est le cas.

Donc double casquette !

Qui a mis en présence les parties ?

Qui est responsable de la situation ?

Qui a voulu cette situation ?

Qui ne dit rien sur la substitution des deux soeurs ?

Qui est derrière tout ça ?

En revanche il n'est nullement fait état dans les actes d'une possible altération de discernement, alors qu'il est de notoriété que le notaire connaissait parfaitement la famille de la vendeuse.

Tout démontre que les enfants de la vendeuse ont été conseillés par le notaire.

À moins qu'il existe réellement un agent immobilier autre que le notaire... mais cela ne changerait rien quant à sa responsabilité alors qu'il connaissait la situation de la famille de la vendeuse.

Par **beatles**, le **23/04/2020** à **18:17**

[quote]

C'est l'option qui a été prise et l'avocat fait ce que son client lui a demandé de faire.

[/quote]

Cela après que l'avocat l'ait bien conseillé !

Ce qui ne serait pas le cas à la vue de la déontologie de la profession (<https://www.duclos-avocat.com/publications/les-obligations-de-lavocat>) !

Des faits ! ...validés par des professionnels du droit audibles !

Arrêtez de faire du vent !

Comme vous l'avocat a fait du vent en utilisant sa robe !