# Résolution d'un contrat viager bien immobilier

---
Par Visiteur

Bonjour !

Ma mère aux débuts des années 90 a mis son bien immobilier en VIAGER .
Au bout d'une dizaine d'années la débirentiére ne pouvant plus assumer le règlement mensuel de la rente viagère "revends " le contrat à son propre notaire , qui prends donc la succession du viager devant un autre notaire et en l'absence de ma Mère lors de la signature , et ne faisant donc pas partie des personnes concernées présentes !

Ma première question que je me permets de vous poser est la suivante:
-Un notaire dèontologiquement parlant a-t-il le droit de prendre "les patins " (tel un bernard l'hermite ou un coucou )pour assurer la défaillance financière de sa cliente ?? ou en d'autre termes , est ce une pratique courante de la part de cette corporation , pas très réglementaire , mais sur laquelle la Chambre des Notaires ferme les yeux ??

Deuxième question si je peux me permettre ?

Ma Mère agée aujourd'hui de 94 ans (toujours en bonne santé ! Dieu nous la préserve encore pour le bonheur de toute une famille !), a éprouvé quelques difficultés a s'acquitter des charges de copropriété , suite a ses ressources faibles !
La somme jugée importante (plus de 4000? !eh oui ! un syndic trés cher je vous l'accorde !!)a fait l'objet d'une procédure judicaire de recouvrement devant le tribunal du Juge de proximité !
La décision a été rendue "en faveur" de ma mère en lui accordant un échéancier sur deux ans (164? /mois) jusqu'à épuration de la dette .

Le syndic au courant de l'existence de ce contrat de viager a demandé entre temps au notaire (débirentier) de ne plus règler les rentes mensuelles à ma mère, mais de les verser directement sur le compte du syndic de copro jusqu'à extinction de la dette !

Donc depuis le 1er juillet le notaire avise ma mère par courrier LR/AR (chaque début de mois donc !) qu'il adresse le chèque de règlement directement à la "compta" du cabinet de syndic !

Ces règlements venant ainsi s'ajouter à celui de ma mère faisant l'objet d'une décision de justice !

Pouvez vous me dire si elle peut saisir Monsieur le Juge de proximité aux fins d'une procédure de déchéance et résolution de contrat de viager pour non-respect du règlement du contrat de viager , très strict sur le respect des échéances ?

Dans l'attente de votre réponse je vous prie de croire en l'expression de nos plus vives gratitudes agrémentées de nos remerciements anticipés .

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma première question que je me permets de vous poser est la suivante:
-Un notaire dèontologiquement parlant a-t-il le droit de prendre "les patins " (tel un bernard l'hermite ou un coucou )pour assurer la défaillance financière de sa cliente ?? ou en d'autre termes , est ce une pratique courante de la part de cette corporation , pas très réglementaire , mais sur laquelle la Chambre des Notaires ferme les yeux ??

Oui, cela semble tout à fait légal. Il est vrai que ce n'est pas vraiment déontologique mais dans le cadre d'un viager, il peut tout à fait y avoir substitution d'acquéreur. Il suffit pour cela que l'acquéreur revende le bien viager. C'est alors le nouvel acquéreur qui doit payer la rente de votre mère.

e syndic au courant de l'existence de ce contrat de viager a demandé entre temps au notaire (débirentier) de ne plus règler les rentes mensuelles à ma mère, mais de les verser directement sur le compte du syndic de copro jusqu'à

extinction de la dette !

Donc depuis le 1er juillet le notaire avise ma mère par courrier LR/AR (chaque début de mois donc !) qu'il adresse le chèque de règlement directement à la "compta" du cabinet de syndic !

Ces règlements venant ainsi s'ajouter à celui de ma mère faisant l'objet d'une décision de justice !

Pouvez vous me dire si elle peut saisir Monsieur le Juge de proximité aux fins d'une procédure de déchéance et résolution de contrat de viager pour non-respect du règlement du contrat de viager , très strict sur le respect des échéances ?

Sur ce point en revanche, je ne suis pas du tout d'accord avec le notaire ou le syndic. Dans la mesure où votre mère a obtenu un échelonnement sur deux ans, le syndic ne dispose pas d'un titre exécutoire lui permettant de pratiquer une saisie attribution sur la rente viagère. Le notaire se met donc en faut, vis à vis de votre mère, en versant ces rentes au syndic.

Dans ces conditions, une résolution du contrat de vente pour inexécution par l'acquéreur de ses obligations contractuelles semblent tout à fait envisageable sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Bonsoir !

Permettez moi avant tout de vous remercier pour votre prompte réponse !

Après lecture de celle-ci, cela ne fait que conforter mes suspicions relatives à l'inexécution de l'acquéreur concernant ses obligations contractuelles .

Aussi j'envisage de voir mon avocat aux fins de saisir Monsieur le Juge de proximité pour application selon votre conseil , de l'article 1184 du Code civil !

Merci de me dire si je peux me permettre d'imprimer votre réponse pour la soumettre à mon Conseil afin d'étayer ma requête ?

De surcroit , j'ai entendu vaguement parlé de vacances judiciaires , pouvez vous m'indiquer la date de reprise effective de l'appareil judiciaire ?

Pour conclure , dois-je adresser une lettre recommandée aux parties adverses (syndic & notaire-acquéreur ) pour les tenir informés de mon intention d'ester en justice ?
Ou me conseillez vous d'entamer cette procédure à leur insu ,et d'attendre que l'acquéreur récidive une troisième fois à propos du règlement "détourné" ce qui serait certainement une bonne chose , pour accentuer sa faute ?

Très cordialement au plaisir de vous lire encore !

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Aussi j'envisage de voir mon avocat aux fins de saisir Monsieur le Juge de proximité pour application selon votre conseil , de l'article 1184 du Code civil !

Parlez en effectivement à votre avocat, mais faudrai saisir le tribunal de grande instance et non le juge de proximité, ce qui est autrement plus embêtant: Procédure plus lourde, plus onéreuse aussi...

Merci de me dire si je peux me permettre d'imprimer votre réponse pour la soumettre à mon Conseil afin d'étayer ma requête ?

Oui, oui, vous pouvez! Mais j'ai ouïe dire par une cliente que la fonction "print screen" ne marchait pas. N'ayant pas d'imprimante connectée sur ce PC, je ne sais pas ce qu'il en est. Mais je pense que la cliente en question ne s'est pas

bien débrouillée!

De surcroit , j'ai entendu vaguement parlé de vacances judiciaires , pouvez vous m'indiquer la date de reprise effective de l'appareil judiciaire ?

Tout reprend son cours normal en Septembre. En aout une grande partie des magistrats sont effectivement en vacance, mais pas tous quand même...

dois-je adresser une lettre recommandée aux parties adverses (syndic & notaire-acquéreur ) pour les tenir informés de mon intention d'ester en justice ?

Oui, bien sûr. Si cela pouvait vous économiser un procès, ce serait quand même une très bonne chose. Et puis, la faute est tellement évidente, cela m'étonnerait qu'ils vous envoient "bouler".

Très cordialement.