VENTE - DIVERS

L'acheteur est aveugle ou sourd, comment procéder ?

Le candidat acheteur d'un bien immobilier est malvoyant, aveugle ou sourd. Pouvez-vous vous contenter de lui faire signer le compromis comme d'ordinaire ? Quelles précautions devez-vous prendre ?

La vente est-elle valable ?

De quoi s'agit-il ? Pour que le compromis soit valable, les parties doivent donner leur accord. Plus précisément, elles doivent accepter en connaissance de cause les conséquences de ce qu'elles signent. Si ce n'est pas le cas, p.ex. en cas de recours à la violence, il n'y a pas de manifestation de volonté valable.

Attention ! En cas de problème de consentement, la convention peut être attaquée. Il y a alors de grandes chances qu'elle soit finalement annulée.

Une raison d'hésiter ? Dans certaines situations, vous pouvez vous demander si l'acheteur concerné est bien capable de vous donner un consentement valable. Mieux vaut donc ne pas faire signer de compromis à une personne visiblement ivre, sous l'influence de drogues ou ayant des sérieux problèmes mentaux ou psychiques. Car il y a alors de véritables chances qu'on vous dise, par la suite, que son consentement n'était pas valable.

Une dépression ? Si l'acheteur est en dépression, vous ne devez pas vous inquiéter tout de suite. Car on accepte généralement que de telles personnes puissent signer valablement un compromis (et un acte notarié). En effet, la dépression ne les empêche en principe pas de comprendre l'importance exacte de ce qu'elles signent. Il n'est toutefois pas toujours facile de savoir s'il s'agit d'une dépression ou de problèmes psychiques.

La sécurité avec une attestation médicale. Si vous hésitez au sujet d'une des parties, vous pouvez éventuellement lui demander de vous fournir une attestation médicale établissant sa capacité à vous fournir valablement son consentement aux opérations envisagées. Vous pouvez aussi faire signer la convention sous la condition suspensive qu'une telle attestation soit fournie par la suite.

Un acheteur aveugle ou sourd...

Qu'en est-il exactement ? Si vous constatez que le candidat acheteur est aveugle ou malvoyant, ne vous inquiétez pas. Il peut tout de même valablement signer le compromis. Mieux vaut toutefois entièrement lire ce dernier – idéalement en présence d'un membre de la famille ou d'une personne de confiance, faisant office de témoin – et mentionner cette lecture dans le texte. Si le candidat acheteur est sourd, vous pouvez également lui faire signer le compromis sans aucun problème.

Ce n'est pas un vice de consentement. Un trouble de la vue important, même combiné à de graves problèmes d'audition, n'empêche pas de valablement passer un acte notarié ou dicter un testament (Gand, 03.10.2016). Toute personne capable d'entendre, avec ou sans appareil auditif, peut donc passer un acte valide.

Conseil. Si l'acheteur est aveugle ou sourd, le notaire qui établira l'acte final se fera assister par deux témoins.

Tant qu'il n'y a pas de tromperie. Il va de soi qu'il n'est pas acceptable que le vendeur trompe l'acheteur aveugle en ajoutant dans le texte des éléments qui n'auraient pas été lus oralement. En effet, il y aurait alors violence ou tromperie, ce qui conduirait le juge à considérer le consentement comme vicié, et la convention comme invalide...

Une personne aveugle ou sourde peut tout à fait signer un compromis. Pour éviter toute discussion, utilisez une personne de confiance ou un membre de la famille comme témoin, et mentionnez-le dans le compromis. Si vous doutez de la capacité mentale d'un candidat, demandez-lui une attestation médicale.