

FICHE 3

LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Vous avez été nommé curateur ou tuteur d'un de vos proches. Dans le cadre de votre mission, vous devez respecter certaines obligations lorsque vous avez à disposer d'un bien immobilier détenu par la personne protégée. Ces obligations sont accrues si ce bien constitue la résidence de la personne protégée (principale ou secondaire).

LE BIEN IMMOBILIER, RESIDENCE DE LA PERSONNE PROTEGEE

Dans ce cas, la vente doit être autorisée préalablement par le juge des tutelles ou, le cas échéant par le conseil de famille, quel que soit le régime de protection (curatelle ou tutelle). Si la personne protégée entre en établissement, il faut fournir l'avis d'un médecin n'exerçant pas une fonction ou n'occupant pas un emploi dans cet établissement. Selon la pratique des tribunaux, il est exigé que cet avis mentionne seulement que le retour à domicile n'est pas possible, ou qu'il se prononce également sur les répercussions psychologiques de la vente pour la personne protégée.

LE BIEN IMMOBILIER, AUTRE QUE LA RESIDENCE DE LA PERSONNE PROTEGEE

La vente d'un bien immobilier est un acte de disposition. A ce titre, elle est réalisée par le tuteur avec l'accord du juge ou par la personne protégée avec l'assistance de son curateur.

LES MEUBLES

Les souvenirs, les objets à caractère personnel ou ceux indispensables aux personnes handicapées ou destinés aux soins des personnes malades sont laissés à la disposition de la personne protégée.

Le sort des meubles (vendre, donner, jeter ...) qui garnissent le bien immobilier, lorsqu'il s'agit du logement de la personne protégée (résidence principale ou secondaire), nécessite l'autorisation du juge des tutelles ou le cas échéant du conseil de famille.

MODALITES DE SAISINE DU JUGE DES TUTELLES

Afin d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles, ou le cas échéant du conseil de famille, pour disposer du logement de la personne protégée ou de son mobilier, vous devez lui adresser une requête accompagnée généralement de :

- en curatelle, l'accord écrit de la personne protégée ;
- deux avis de valeur récents (= estimation) du bien immobilier à vendre. Il est souvent préférable que ces avis soient établis par des professionnels qualifiés (agents immobiliers, notaires...) ;
- si nécessaire, un inventaire d'un commissaire priseur ;
- si nécessaire, un devis sur le coût pour faire vider le logement du mobilier ;
- si nécessaire, un avis préalable d'un médecin n'exerçant pas une fonction ou n'occupant pas un emploi dans l'établissement d'accueil.

CAS PARTICULIER

Le curateur ou tuteur familial peut, à titre exceptionnel, acquérir un bien appartenant à la personne protégée, sur autorisation du juge des tutelles, qui désigne un curateur ou tuteur ad hoc. Ce dernier n'intervient que pour cet acte de vente et ne se substitue pas au curateur ou tuteur familial.

Textes de référence :

Articles 426,455, 505 alinéa 3 et 508 du code civil