



Vente maison sous habilitation familiale

Par Alain C

Bonjour,

Ma mère est sous habilitation familiale générale et je suis son tuteur.
Actuellement elle vie en EHPAD et nous devons vendre sa maison pour payer son EHPAD.
Maison qui suite au décès de mon père appartient à ma mère et a ses 3 enfants.
J'ai cru comprendre que je devais me rapprocher d'un notaire pour une procédure "mandataire AD HOC"?

Pourriez-vous me confirmer cette démarche et me l'expliquer.

Merci d'avance.

Cordialement.

Alain C

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ayant une part de propriété, il y a un conflit d'intérêt entre votre rôle de tuteur et votre rôle de nupropriétaire.
Il faut donc un tuteur ad hoc qui agira pour cette vente uniquement.
Il vous faut aussi l'accord du juge pour la mise en vente (accord sur le principe de la vente et sur le prix).
Consultez votre notaire.

Habilitation familiale :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33367]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33367
[/url]

"L'autorisation du juge des contentieux de la protection (ancien juge des tutelles) est requise pour les actes suivants :
(...)
Conflit d'intérêt sur un acte entre la personne habilitée et la personne à protéger. "

Par LaChaumerande

Bonjour

Je ne suis pas sûre du tout qu'un tuteur ad'hoc soit nécessaire pour cette vente, sauf si vous vous portez acquéreur. Et encore !

Celui qui était intervenu pour la succession de mon père, ma s?ur étant tutrice de ma mère, conjointe survivante, n'a pas mis son nez dans la vente. Heureusement d'ailleurs, c'était une vraie calamité.

Téléphonez au greffe du tribunal pour plus de certitude.

Par Alain C

Merci pour la rapidité de vos réponses.

Par Rambotte

Effectivement, je serais plutôt d'accord avec LaChaumerande, après analyse.

Dans l'action de la vente des droits indivis ou démembrés de votre mère, les deux rôles sont celui du vendeur de ces droits, et de l'acquéreur. Vous ne jouez, en tant que tuteur, qu'un seul de ces deux rôles, dans cette opération : celui du vendeur. Vous n'êtes donc pas en conflits d'intérêts, puisque vous n'avez qu'un seul intérêt possible dans cette opération, celui du vendeur.

Concernant la vente de vos propres droits indivis, les deux rôles sont celui du vendeur et de l'acquéreur. Vous ne jouez, en votre propre nom, qu'un seul de ces deux rôles, dans cette opération, celui du vendeur.

Certes, il y a deux opérations simultanées, mais distinctes. Le conflit d'intérêt en tant que tuteur ne doit s'analyser qu'à la seule aune de l'opération effectuée par la personne protégée, la vente de ses droits.

Il n'en serait pas de même si vous étiez acquéreur (ou donataire dans le cadre d'une donation), dans ce cas, la même personne joue les deux rôles dans l'opération, vendeur en tant que tuteur, et acquéreur en nom propre.

Ceci est mon interprétation.

Par Isadore

Bonjour,

La nomination d'un tuteur ad hoc ne sera pas forcément nécessaire, mais l'habilitation familiale n'autorise pas forcément la vente d'un bien immobilier.

L'habilitation familiale ne permet pas forcément des actes de disposition concernant le patrimoine immobilier.

En outre la vente d'un bien qui était la résidence principale ou secondaire du majeur protégé avant son entrée en EHPAD nécessite :

- l'accord du juge

- l'avis d'un médecin qui ne travaille pas dans l'établissement où est accueillie la personne protégée

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000030253928]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000030253928[url]

Le logement de la personne protégée et les meubles dont il est garni, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, sont conservés à la disposition de celle-ci aussi longtemps qu'il est possible.

Le pouvoir d'administrer les biens mentionnés au premier alinéa ne permet que des conventions de jouissance précaire qui cessent, malgré toutes dispositions ou stipulations contraires, dès le retour de la personne protégée dans son logement.

S'il devient nécessaire ou s'il est de l'intérêt de la personne protégée qu'il soit disposé des droits relatifs à son logement ou à son mobilier par l'aliénation, la résiliation ou la conclusion d'un bail, l'acte est autorisé par le juge ou par le conseil de famille s'il a été constitué, sans préjudice des formalités que peut requérir la nature des biens. Si l'acte a pour finalité l'accueil de l'intéressé dans un établissement, l'avis préalable d'un médecin, n'exerçant pas une fonction ou n'occupant pas un emploi dans cet établissement, est requis. Dans tous les cas, les souvenirs, les objets à caractère personnel, ceux indispensables aux personnes handicapées ou destinés aux soins des personnes malades sont gardés à la disposition de l'intéressé, le cas échéant par les soins de l'établissement dans lequel celui-ci est hébergé.

Par Alain C

Bonjour à tous,

Encore merci pour vos réponses et vos conseils.

Je vais donc prendre un DRV chez mon NOTAIRE.

Bon Week-End à tous.

Par TUT03

Bonjour

je vous invite à bien relire le jugement, la plupart du temps, en habilitation familiale, il faut l'accord du magistrat pour la

vente du domicile, c'est une des rares restrictions à cette mesure très très permissive pour celui qui détient l'habilitation

pour cela, vous devrez fournir au magistrat deux avis de valeur dont un établi par un notaire de préférence, un certificat médical attestant que l'état de santé de la protégée est incompatible avec un retour au domicile, établi par un médecin tiers de l'établissement où elle réside (information déjà fournie précédemment)

le magistrat peut répondre de deux façons, il vous autorise à METTRE EN VENTE, c'est à dire à signer un mandat de vente non exclusif avec une agence par exemple, à faire faire les diagnostics, passer les annonces MAIS il restera en attente de l'offre d'achat pour valider LA VENTE définitive à un prix supérieur à celui qu'il a fixé pour lequel il vous délivrera une autre ordonnance, dans ce cas, vous ne devez pas accepter l'offre, ni signer de compromis avant son second accord

soit le magistrat vous autorise à METTRE EN VENTE et à VENDRE en une seule ordonnance sous réserve que le prix de vente soit supérieur au prix planché qu'il a fixé

et effectivement, le magistrat désignera un mandataire ad hoc si l'acheteur est un proche de la protégée (vous ou un autre membre de la famille)

si vous manquez à ces obligations, il n'est pas exclu que le magistrat vous retire l'habilitation lorsqu'il aura constaté la vente à son insu