



Vente bien immobilier dans le cadre habilitation familiale

Par Laurent33390

Bonjour,
Je bénéficie d'une habilitation familiale générale pour ma mère qui est placée en EPHAD depuis 2 ans.

Nous souhaitons vendre sa résidence principale, j'ai eu une ordonnance du juge des tutelles ou j'ai fournit des estimations immobilières.

Une promesse d'achat est signée mais le notaire de l'acheteur me demande de justifier pourquoi le juge des tutelles ne fait pas apparaitre le montant de la transaction sur l'ordonnance.

Le juge me dis par téléphone que cela n'est pas obligatoire de le faire et tout à fait légal et normal.
Cela ne suffit pas au notaire, il veut avoir un écrit

Auriez-vous un texte en référence ou je peux y trouver comme quoi ce n'est pas demandé de faire apparaitre le montant de la transaction sur l'ordonnance du juge dans le cadre d'une habilitation familiale ?

D'avance je vous en remercie.

Par Rambotte

Bonjour.

Je crains qu'il n'y ait aucun texte régissant ce que doit contenir une ordonnance du juge des tutelles autorisant la vente d'un bien de la personne protégée.

Le notaire veut éviter que le prix soit trop bas au détriment des intérêts de la personne protégée, et donc veut éviter de voir sa responsabilité engagée d'avoir accepté d'instrumenter une telle vente, et donc veut une validation de ce prix par le juge.

Avez-vous fourni au notaire copie de votre demande au juge, contenant la fourchette de prix soumise à validation ?

Par Laurent33390

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour.

Effectivement je pense également qu'il veut se couvrir.

J'ai transmis des estimations de la maison avec une fourchette basse à 410 000? cela au mois de mai, nous avons accepté la vente à 393 000? soit environ 4% de moins (net vendeur) mais au vu du marché de l'immobilier en ce moment cela nous a semblé raisonnable.

Je ne comprends pas que les notaires n'ai pas plus d'informations que cela sur l'évolution des lois

On doit normalement signer le 08/01 donc on verra bien ce que cela donne

Par Rambotte

Donc vous vendez plus bas que la fourchette basse transmise au juge, qui n'est censé n'avoir accepté que la fourchette

qui lui a été soumise.

Dans votre appel téléphonique au juge, vous lui avez expliqué que finalement, vous vendez plus bas que ce que vous lui aviez soumis ? Comment a-t-il réagi ? Parce que lui, il est censé avoir validé une vente au prix minimum de 410000? net vendeur. Si le prix baisse, il faudrait une nouvelle ordonnance validant ce prix plus bas. Ou tout écrit du juge validant 393000?.

Je ne comprends pas que les notaires n'aient pas plus d'informations que cela sur l'évolution des lois?
Quelle évolution de quelle loi ?

Par Laurent33390

Le juge m'a dit que l'ordonnance donne un accord de principe pour la vente et que oui il fallait être proche du prix de l'estimation, le prix doit être indiqué dans les ordonnances dans le cas de tutelle.

Quelle évolution de quelle loi ?

=> C'est ce que me réponds le notaire que cette loi est récente (8ans ...) qu'ils n'ont pas l'habitude!!!

Par TUT03

Bonjour

les pratiques semblent varier d'un TJ à l'autre, par expérience, le magistrat fixe un montant plancher au dessous duquel il n'est pas possible de vendre, prix fixé à partir des deux estimations fournies

attention il ne faut pas confondre l'accord du juge pour METTRE EN VENTE (passer des annonces, faire faire les diagnostics, faire visiter...) et l'accord pour VENDRE = signer le compromis et l'acte définitif, le projet de compromis doit être soumis au juge AVANT signature sauf ordonnance autorisant explicitement la signature de l'acte pour un montant minimum de XXX euros

Par LaChaumerande

Bonjour

De ce que je peux comprendre, votre notaire a raison de demander l'accord du juge pour vendre moins cher que le bas de la fourchette. Il se couvre professionnellement, ce serait une faute d'accepter toute signature sans cet accord nécessaire du juge.

Et le risque serait :

- il se fait taper sur les doigts pour avoir couvert la transaction
- la vente risque d'être annulée.

Vous nous dites que -4%, ce n'est pas grand-chose. Mais il faut bien fixer un seuil minimum en dessous duquel on ne peut pas vendre, sinon les règles deviennent floues. Et elles doivent être les mêmes pour tous.