Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Spoliation immobilière tutelle

---
Par Metaforme

Bonjour
Mes ex beaux parents ont été placés sous tutelle par leur syndic de copropriété et le fisc pour dettes. Ils n'ont plus leurs facultés mentales (95 et 97 ans). La tutelle a vendu leur appartement il y a 2 ans (ils ont été mis en EHPAD très cher Orpea et ne sont pas au courant) nettement en dessous du prix du marché (610000?) en leur laissant l'usufruit, à un FCP. Ce dernier a remis en vente le bien en question à 1015000?, ce qui aussi en dessous du prix du marché. Ma fille, petite fille de mes ex beaux parents, a tenté de faire changer la mandataire et d'obtenir les comptes de tutelle avec une avocate. Nous avons échoué.
Je voudrais savoir  s'il serait judicieux de ma part d'aller voir le fisc afin de l'informer et si ce dernier pourrait intervenir pour condamner la juge de tutelle, sa mandataire et l'acheteur. Et si le fisc pourrait obliger l'acheteur à payer la différence entre ce qu'il a déjà réglé et le prix réel des biens de mes ex beaux parents ? L'ehpad coûte environ 7000?par mois, l'appartement a été vide par la tutelle il y a quelques mois et ils continuent d'en payer les charges (300? par mois), l'assurance et même la taxe foncière. C'est tout ce que nous savons.
D'autre part cette démarche risque t'elle de nous attirer des ennuis à ma fille et moi-même?
Merci de votre réponse

---
Par isernon

bonjour,

votre première phrase est erronée.

vos ex-beaux-parents n'ont pas pu être placés sous tutelle par le syndic et le trésor public.

c'est uniquement un juge, le juge du contentieux de la protection qui peut placer une personne sous tutelle ou curatelle après examen du majeur concerné par un médecin qui établit un certificat médical circonstancié.

ce n'est pas le rôle du trésor public de faire condamner le juge des tutelles et de contester l'action des tuteurs.

vous pouvez mettre en cause la gestion du mandataire.

voir ce lien sur ce sujet :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120#:~:text=La%20tutelle%20est%20une%20mesure,actes%20de%20la%20vie%20civile.

je ne comprends pour quelle raison  vous et votre avocat n'avez pas pu obtenir les comptes du tuteur.

voir ce lien sur ce sujet :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33832#:~:text=O%C3%B9%20s'adresser%20%3F,-Tribunal%20judiciaire%20Nouvelle&text=judiciaire%20Nouvelle%20fen%C3%AAtre-,%C3%80%20savoir%20%3A%20pour%20l'assister%20dans%20sa%20mission%20de%20v%C3%A9rification,charge%20de%20la%20personne%20prot%C3%A9g%C3%A9e.

salutations

---
Par vivi2501

bonsoir

De tels agissements ont été dénoncés dans le livre "les dépossédés enquêtes sur la mafia des tutelles" de Valérie

Delabrousse
4 ème page de couverture :

""900 000 majeurs sous protection juridique en France. Autant de proies potentielles pour les réseaux spécialisés dans les abus tutélaires. Valérie Labrousse a recueilli de nombreux témoignages et enquêté pendant dix ans sur cette véritable mafia où l'omerta est de rigueur. Professionnels de l'immobilier, de la brocante, assureurs, pompes funèbres, banquiers, maisons de retraites, établissements de santé, services à la personne, associations d'utilité publique, municipalités, les prédateurs sont partout, s'immisçant dans toutes les failles d'un système qui roule sans contrôle. Au prétexte de la gestion des vieux, de la menace d'Alzheimer, les connivences s'étendent jusqu'aux rouages de l'État et des institutions, experts, notaires, avocats, médecins, affaires sociales, magistrats. Un système pervers où la maltraitance fait rage. Détournements de patrimoines, mais aussi menaces, violences : le protégé est devenu une victime, les familles sont brisées. Une enquête explosive extrêmement détaillée qui concerne tout le monde, nos parents, nos proches et nous-mêmes.""

---
Par AGeorges

Bonjour Metaforme,

En plus de ce que vous a dit Isernon, j'attire votre attention sur le fait que l'utilisation du terme "prix de marché" doit être adapté à la situation d'une vente en nu-propriété. Certes, vos ex-beaux-parents sont âgés, mais il faut tout de même calculer la valeur de l'usufruit sur 2 têtes pour produire des chiffres de spoliation qui seraient acceptés par un juge.
Il est possible que le rejet de votre demande soit lié, non à un jugement au fond, mais à une erreur de procédure de la part de votre avocat.
Dans tous les cas, il vous faut analyser tout cela de plus prêt, le point de départ étant, comme l'a dit Isernon, de vérifier la validité de la mise sous tutelle, tout de même le plus souvent réservée à un "proche" et via un avis médical.

---
Par AGeorges

Quelques éléments complémentaires

- Quand on a l'usufruit, on peut louer l'appartement, encore faut-il que quelqu'un s'en occupe. Les loyers encaissés permettent de payer une partie du coût de l'EHPAD,
- L'argent de la vente en nu-propriété doit être placé, et le paiement complémentaire de l'EHPAD dégagé par les intérêts du placement,
- Au cas où les retraites ne suffiraient pas à payer le solde, il faut mordre sur le capital généré par la vente
- Tant que l'usufruit existe, et il ne cessera qu'au décès des deux personnes, je ne vois pas de quel droit la tutelle a vidé l'appartement !
- Avec l'usufruit, les charges d'occupation continuent à être dues, mais, par exemple, la taxe foncière est à la charge du nu-propriétaire, pas des usufruitiers.

Si tout cela est confirmé, il y a vraiment de quoi aller en justice et gagner ...

---
Par Metaforme

Bonjour
Merci de vos réponses
C'est effectivement une juge qui les a placés sous tutelle et c'est également elle qui a refusé de nous communiquer les comptes de tutelles...
Je sais que le calcul du prix de vente devait être fait sur « 2 têtes » cependant il y avait eu une estimation soumise à la tutelle de 940000? hors parking et hors cave (15e arrdt de Paris)
Je pensais aux impôts uniquement parce qu'ils peuvent intervenir en cas de sous estimation du prix d'un bien vendu.
Cette situation est terrible car de plus la tutelle ne fait pas donner les soins nécessaires à les ex beaux parents et nous sommes sans communication.
J'ai entendu parler de V  Delabrousse mais en quoi pourrait elle nous aider concrètement ?
Merci en tout cas

---
Par yapasdequoi

Elle pourra toujours écrire un autre bouquin ...
Rappel : ici est un forum juridique, pas une librairie polémique.

L'intervention du fisc consistera (au mieux) en un redressement des taxes. Mais certainement pas en annulation de la

vente.

Si les personnes sous tutelle n'ont pas les soins nécessaires, il faut saisir le juge des tutelles. Ce n'est pas parce qu'il a refusé de fournir les comptes (parce que vous pensiez à tort pouvoir y accéder) qu'il ne doit pas veiller à la mission du tuteur.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

La taxe foncière est due par l'usufruitier : article 1400 du DGI. Les charges de copropriété sont dues également par l'usufruitier sauf celles correspondant aux très gros travaux énumérés à l'article 606 du code civil.

Il n'est pas impossible que la mise sous tutelle soit intervenue à l'initiative du syndic de copropriété voire du fisc. Si les copropriétaires âgés ne répondaient plus aux appels de fonds du syndic, celui-ci, en l'absence de proches les assistant, a pu demander au procureur de la République de saisir le juge des tutelles.

Je pense plutôt à un motif de fond, le manque d'intérêt à agir, qu'à un motif de procédure en ce qui concerne le refus des demandes adressées par l'avocat des descendants des personnes placées sous tutelle. Le tuteur n'a de comptes à rendre qu'au juge des tutelles sauf désignation d'un conseil de famille. Ces proches n'ayant pas eux-mêmes pris l'initiative de saisir le juge, il est logique que le juge ne leur ait pas accordé un droit de contrôle de la tutelle : ils ne sont pas des personnes entretenant avec les majeurs protégés les liens étroits et stables mentionnés aux articles 399 et 430 du code civil. Ils ne sont que de futurs héritiers, ce qui ne leur donne aucun droit avant le décès des personnes dont ils devront hériter.

En cas de soupçon d'abus ou de carence dans la gestion du tuteur, la possibilité d'action se limite à alerter le juge des tutelles ou le procureur, lesquels ne sont pas tenus de répondre.

---
Par vivi2501

""
il ne faut pas se voiler la face et contacter par exemple cette  association

[url=https://www.lamafiadestutelles.com/p/notre-collectif.html]https://www.lamafiadestutelles.com/p/notre-collectif.html[/url]

""
il ne faut rien attendre de certains juges des tutelles....

---
Par yapasdequoi

Un forum juridique est-il le bon endroit pour diffuser des pubs d'associations plus ou moins sérieuses ?

---
Par vivi2501

" Au secours j'hérite ": Dans ce document, on voit trois notables en col blanc : un notaire, un avocat et un tuteur fondre sur une vieille dame Alzheimer sans défense pour la déposséder de ses biens par le biais de la tutelle....etc...

""

[url=https://www.lamafiadestutelles.com/p/notre-collectif.html]https://www.lamafiadestutelles.com/p/notre-collectif.html[/url]

c'est une association militante dont l'objet est de mieux faire connaître les dysfonctionnements tutélaires en les médiatisant via des sites internet, blogs, vidéos et d'adresser des rapports aux Ministres, élus, hommes politiques.

Lorsqu'on rencontre un problème de tutelle, le premier réflexe est de demander de l'aide à un avocat.

Bien évidemment se faire assister par un avocat  peut s'avérer  utile mais dans le domaine des tutelles c'est assez particulier,  en effet :

1° Il y a très peu d'avocats spécialisés dans ce domaine des tutelles _ il faut reconnaître que beaucoup de personnes sous tutelle sont aux minima sociaux et ont recours à l'aide juridictionnelle , ça ne fait pas rêver les avocats et je ne leur jette pas la pierre, tout le monde travaille pour gagner sa vie, donc il y a quelques avocats tutelle qui comme ils sont rares sont extrêmement chers, c'est la loi du marché, c'est ainsi. (**)

2° Les Juges des Tutelles sont assez imbus de leur petit pouvoir et n'aiment pas beaucoup qu'on s'oppose à eux ou qu'on mette en cause leurs décisions. (**)

3° Les tuteurs sont extrêmement protégés? (**)

4° Cependant dans certains cas bien précis, je le reconnais, l'assistance d'un avocat est utile voire même indispensable.

""

(**) = je suis d'accord

---
Par yapasdequoi

Arrêtez votre propagande qui va être mal vue de la modération.

---
Par vivi2501

ce n'est pas de la propagande !! Je connais le fonctionnement des associations tutélaires et leurs nombreux dysfonctionnements

---
Par isernon

bonjour,

pour éviter de confier la tutelle d'une personne à une association spécialisée que certains se plaisent à critiquer, il suffit qu'un membre de la famille de la personne concernée, propose au juge d'être le tuteur de cette personne.

en règle générale, le juge des tutelles choisit un proche de la personne à protéger.

il existe une procédure très précise concernant la vérification des comptes d'une personne sous tutelle.

voir ce lien :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33832

salutations