



## Vente sous tutelle bien immobilier & droits du tuteur

Par **CG01**, le **07/12/2018** à **04:01**

Bonjour,

Notre maman est en maison spécialisée et, pour des raisons financières, sa maison et le jardin complètement séparé (non attenant) sont à vendre sous tutelle. Les 2 biens sont en indivision et gérés par l'un de nos frères et sœurs qui est le tuteur légal de notre maman.

L'accord de la vente doit certes être prononcé par le juge des tutelles, mais le tuteur est-il en droit d'imposer à ses frères et sœurs la vente en un seul lot (maison + jardin).

N'est il pas possible de vendre en 2 lots (lot 1 maison et lot 2 jardin) ?

Merci de votre expérience juridique à ce sujet.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **07/12/2018** à **06:43**

Bonjour,

En fait, il faudrait savoir si le jardin se trouve proche de la maison (de l'autre côté de la rue par exemple) formant un seul et unique lot ou s'ils forment 2 lots cadastraux séparés. De plus, est'il possible de trouver un seul acquéreur pour le tout ou 2 ventes séparées seraient plus

rapides et plus pratiques ?

Le notaire local doit pouvoir vous renseigner.

Votre mère est-elle seule propriétaire de ces 2 biens immobiliers ou en avez-vous chacun une part en indivision ?

Par **amajuris**, le **07/12/2018 à 10:35**

bonjour,

si les biens sont en indivision, le tuteur ne peut décider que pour la personne dont il a la tutelle et non pour les autres indivisaires.

le juge des tutelles ne donnera son accord que pour ce qui appartient à la personne sous tutelle.

pour vendre un bien en indivision, il faut l'accord de tous les indivisaires sauf autorisation donnée par le TGI.

Salutations

Par **CG01 bis**, le **07/12/2018 à 11:53**

Bonjour c'est bien moi CG01 mais avec le pseudo CG01 bis car problème de compte...

Pour répondre à Tissuisse

La maison possède déjà un petit parc attenant de plusieurs centaines de m<sup>2</sup>.

Le jardin en question lui se trouve de l'autre côté de la rue à une dizaine de mètres. Ce jardin fait presque 1000m<sup>2</sup> avec des bâtiments en dur...Ce jardin est sur un lot cadastral différent de la maison donc aucun lien entre eux.

Il sera très facile de trouver un acquéreur différent pour chaque lot. Mais le tuteur (l'un de mes frères et sœurs) ne voit pas les choses de la même façon. Est-ce que la décision de vendre en 1 ou 2 lots peut se faire après l'approbation de la vente par le juge des tutelles.

Oui ma mère est seule propriétaire de ce jardin et maison.

Pour répondre à amatjuris

Ma maman est sous la tutelle de mon frère car en incapacité de décider.

Dans mon cas de figure le tuteur ainsi que tous ses frères et sœurs (tous indivisaires) sont d'accord pour la vente pour des raisons financières.

Si je comprends bien, puisque tous en accord le tuteur de par ses droits monte un dossier au juge des tutelles. Puis le juge décide "oui ventes des biens accordés" ou "non vente refusée". Si réponse "oui" la vente peut avoir lieu et le tuteur et ses frères et sœurs se mettent d'accord s'ils veulent vendre en 1 lot ou 2 lots?

Par **Tisuisse**, le **07/12/2018** à **13:20**

Ce qu'il faut savoir avant tout c'est si votre père était aussi propriétaire en indivision avant son décès ?

Par **CG01 bis**, le **07/12/2018** à **14:48**

Avant le décès de mon père mes parents étaient propriétaires principaux. Maintenant seule ma mère est propriétaire principale. Je me suis peut être mal exprimé mais les biens que l'on souhaite vendre (maison + jardin ci-dessus) appartiennent bien à ma mère à l'heure actuelle.

En espérant que ça vous aidera à me donner réponses à toutes mes questions.

Par **Tisuisse**, le **07/12/2018** à **15:38**

Ben, en fait, votre mère était en indivision avec votre père, probablement à 50 % chacun ce qui fait que, au décès de votre père, elle a, en + de ses 50 % personnels, hérité d'1/4 de la part de votre père et les 3/4 restant appartiennent à ses enfants, chacun par parts égales. Vous avez donc tous une part dans ces biens donc le tuteur ne peut pas agir sans, d'une part l'unanimité de tous les héritiers et, d'autre part, sans l'accord du juge des tutelles.

Vous devriez donc voir le notaire qui a été chargé de la succession de votre père pour savoir ce qu'il en est aujourd'hui quand à cette indivision.

Par **CG01 bis**, le **08/12/2018** à **10:31**

Très bien,

Une dernière question. Si le juge des tutelles donne son accord positif à la vente (sachant que tous les enfants ont donné leur accord au tuteur), après cet accord, est-ce que le tuteur de par sa fonction peut imposer une vente en un seul lot (maison + jardin) sachant que certains frères et sœurs préféreraient une vente en plusieurs lots (lot 1 maison et lot 2 jardin)

Par **Tisuisse**, le **08/12/2018** à **11:30**

L'accord donné vaut mandat de mission, la mission première étant de vendre les 2 lots, peu importe que ce soit en 2 ventes ou en une seule vente, la vente se faisant elle sera valable donc entérinée avec l'accord du juge des tutelles.

Par **CG01 bis**, le **09/12/2018** à **19:58**

Très clair pour moi maintenant.

Dernier point, dans cette situation spécifique de vente sous tutelle, est-ce que l'un des enfants a le droit légalement d'acheter le ou les biens qui seront à vendre.

Par **amajuris**, le **09/12/2018** à **20:12**

si le bien indivis est mis en vente, un indivisaire peut proposer de l'acheter aux autres indivisaires.

il faut que ce soit au prix du marché et que le paiement soit effectif, pour éviter que cela ne puisse être considéré comme une donation déguisée.

Par **CG01 bis**, le **03/01/2019** à **18:30**

Bonjour,

Plusieurs experts vont venir estimer les biens immobiliers à vendre sous la gouverne du tuteur. J'ai 2 questions à ce sujet:

1-Avant de transmettre au juge des tutelles une quelconque information sur les prix d'estimations, le tuteur ne doit-il pas se réunir avec les membres de la famille (indivisaires) ou du moins les informer par courrier pour les tenir informés?

2-J'ai entendu dire qu'une fois que le prix d'estimation sera connu, si validé par le juge des tutelles, les biens ne pourront pas se vendre en dessous de ce prix. J'ai mon opinion humaine sur la réponse, mais légalement quand est-t 'il?

Merci

Par **CG01 bis**, le **07/01/2019** à **14:38**

Bonjour,

Sauriez vous donner réponse à mes 2 questions ci-dessus du 03-01-2018.

Par avance merci

Par **Tisuisse**, le **07/01/2019** à **18:30**

Un bien immobilier se vend "au prix du marché" selon la loi de l'offre et de la demande. Rien ne s'oppose à ce qu'il soit vendu au dessous du prix de l'expertise si tous les vendeurs sont d'accord.

Si c'est le Juge des tutelles qui a demandé cette expertise, c'est ce même juge qui en recevra le compte-rendu, libre à ce juge d'en informer, ou non, les autres membres de la famille.

Par **CG01**, le **08/01/2019** à **10:23**

La personne qui a demandé l'expertise est le tuteur (qui est également indivisaire et c'est également mon frère - nous sommes 4 frères et sœurs). C'est donc pour cela que je demandais si le tuteur (mon frère) ne devait pas informer officiellement le reste de ses frères et sœurs du résultat de l'expertise (courrier ou copie des estimations).

Savez vous donner une réponse.

Merci

Par **Tisuisse**, le **08/01/2019** à **11:23**

Le bon état d'esprit de famille vaudrait que le tuteur, votre frère, adresse copie aux autres membres de la fratrie, mais ce n'est pas une obligation. La seule chose qui sera importante est qu'il faudra l'accord de tous pour la vente, peu importe que cette vente se fasse en 1 lot ou en 2 lots, et que vous soyez d'accord sur le prix de vente, c'est tout.