



Vente avec majeure sous tutelle

Par **rock**, le **15/12/2010** à **14:08**

Bonjour,
ma mere est sous tutelle ,mon frere est tuteur;le juge des tutelles et lui ont decide de vendre la maison familiale sur laquelle je suis nu proprietaire (25/100 comme mon frere)je m y oppose car cette vente n est pas necessaire financierement pour ma mere.
mon notaire me dit qu ils ne peuvent vendre sans mon accord,
(qu ils n ont d ailleurs pas sollicité)
à ce stade puis je refuser cette vente à un tiers?

[Modifier mon message] [Supprimer] Classement : Droit civil & familial > Patrimoine

Par **toto**, le **15/12/2010** à **22:23**

bonsoir

je vois trois pistes d'actions

- la mise sous tutelle est une mesure de protection des intérêts de votre mère. Il est reconnu que les biens immobiliers sont un excellent placement sur le long terme. Si vraiment votre mère n'a pas besoin d'argent , son intérêt est de louer et je pense que le juge des tutelles doit en être alerté ... Hélas, je pense qu'il refusera de vous répondre et je ne lui connait pas d'organisme de contrôle... à approfondir avec conseil juridique

- vous pouvez vous opposer à la vente amiable , mais le mieux serait sans doute de

demander d'abord la mise à prix , puis faire jouer un droit de préemption en temps que nu propriétaire pour l'acheter . Dans ce cas, il vous faudra disposer d'argent pour payer la nue propriété à votre frère et l'usufruit.

- si le bien n'est pas habité , demander au juge des tutelles l'autorisation de le mettre en location pour en faire profiter votre mère. Vous pouvez avoir les même exigences devant le TGI si votre frère demande la vente aux enchères.

votre frère ne peut pas vendre à l'amiable sans votre accord, et si il vous assigne au TGI , prenez un avocat pour que la maison soient vendue au enchères auxquelles vous pourrez participer

Par rock, le 15/12/2010 à 23:12

merci de votre reponse

je precise que le juge des tutelles a rendu une ordonnance de vente

j ai donc fait appel et j argumenterai en appel qu etant nu proprietaire mon accord est necessaire

je pense que seulement ensuite, une sortie de l indivision et une vente amiable ou judici aire pourront etre envisagees;

mais à mon sens il s agit d une autre procedure qu en pensez vous

Par mimi493, le 15/12/2010 à 23:50

Le juge des tutelles a simplement permis la vente de la part de votre mère, ce qui

- ne nécessite pas votre accord

- fait que le tuteur peut désormais faire les démarches pour vendre le bien

Votre frère a alors le pouvoir sur plus des 2/3 de la propriété, et peut faire application de l'article 815-5-1 du code civil (simplifiant la sortie de l'indivision), à savoir :

- l'expression de la volonté de mise en vente du bien devant notaire

- envoi par le notaire, à votre intention, de la volonté de vendre, dans le mois qui suit

- en cas de refus ou de non réponse en 3 mois, le notaire établit un procès-verbal et les co-indivisaires voulant vendre saisissent le TGI pour la vente aux enchères.

La mise en location avec tous les risques que ça comporte ne sera jamais la solution que le juge des tutelles acceptera. La sécurisation du capital et donc la préservation des intérêts du majeur protégé est de vendre (d'autant que celui qui demande la location, le fait facilement, puisqu'il n'aura pas à s'en occuper, n'étant pas le tuteur)

Ce que dit Toto, n'est plus totalement d'actualité depuis la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 modifiant les règles de sortie d'indivision

Par **rock**, le **16/12/2010** à **09:25**

je vous remercie de votre reponse qui me semble tres avisee mais j y trouve 2 objections;
-quid d une sortie d indivision? se limiterait elle à la maison ou concernerait elle d autres
avoirs du majeur protegé?

-je ne pense pas qu il soit dans l esprit de la nouvelle loi sur les tutelles que le juge entame
une procedure pouvant deboucher sur une vente aux encheres qui pourrait aller à l encontre
de l interet du majeur protegé

Par ailleurs cette loi a été en partie faite pour desengorger les tribunaux

Par **mimi493**, le **16/12/2010** à **12:24**

La sortie de l'indivision se décide bien par bien.

Rien ne dit que la vente aux enchères iraient à l'encontre de l'intérêt du majeur protégé
puisque mieux vaut une mauvaise vente qu'un bien inoccupé qui ne rapporte rien et qui coute
de l'argent.

Je ne sais pas de quelle loi vous parlez, faite pour désengorger les tribunaux.

Par **rock**, le **16/12/2010** à **13:00**

dans le cas present la maison inoccupee ne rapporte rien mais coute peu;la taxe fonciere et l
assurance soit 800e par an

à rapprocher du risque de mauvaises encheres

à rapprocher egalement de l evolution du prix de l immobilier sur les tendances actuelles ou
sur les tendances des dix dernieres annees !!!!

sans compter que la resolution de l indivision ne profiterait qu à hauteur de ses droits au maj
protege

Par **mimi493**, le **16/12/2010** à **13:53**

à prendre en compte, la dégradation de la maison inoccupée et sans entretien.

Si la maison finit aux enchères, ça sera de votre faute exclusive et c'est vous qui porterez
préjudice à votre mère, pas le juge ni le tuteur. Il vous sera alors difficile d'argumenter de la
défense des intérêts de votre mère, car vous ne défendez que les votres dans cette hisyoire,
aucun juge ne s'y laissera prendre.

Par **rock**, le **16/12/2010** à **15:03**

POURquoi sans entretien , ?
je ne comprends pas ;mon seul interet represente moins de 25/100

Par **mimi493**, le **16/12/2010 à 15:10**

S'il y a entretien, il y a donc dépense et donc préjudice

Par **toto**, le **16/12/2010 à 19:48**

bonsoir,

si l'usufruitier n'a pas l'usage du bien (maison inoccupée) et qu'il ne le met pas en location , son intérêt est de vendre l'usufruit (et non la nue-propriété) , car plus le temps passe, plus la valeur de cet usufruit baisse. D'autre part, il doit financer les travaux d'entretien et les taxes

seul le nu-propiétaire a intérêt à conserver le bien dans son patrimoine.

le juge aurait donc à juste titre a rendu une ordonnance de vente "de l'usufruit", mais pour la moitié en pleine propriété , cela peut se discuter

Ne pouvez vous pas proposer de racheter l'usufruit à votre mère à l'amiable en évitant ainsi le risque d'une mauvaise enchère : tout le monde sera gagnant. Si tous les héritiers sont d'accord pour racheter , il n'y a pas de problème. Si un seul rachète, je ne sais comment faire (il faudra transformer la valeur de l'usufruit en droit d'indivis sur l'immeuble avec accord de tous les cohéritiers)

Vous pouvez également proposer d'acheter à l'amiable la totalité de l'immeuble

=====
PS : si j'ai bien compris, vous êtes 2 héritiers nu-propiétaires et votre mère n'a pas partagé son patrimoine ?

=====
PS : L'article 815-5-1 ne s'applique pas en cas de démembrement du bien
il ne s'applique pas non plus en cas de coindivisaire sous tutelle

=====
PS : une sortie d'indivision se fait selon la volonté des l'indivisaires. Si le bien fait partie d'un patrimoine à partager entre tous les coindivisaires , l'un d'eux peut demander la sortie de l'indivision sur la totalité du patrimoine par un partage

Par **mimi493**, le **16/12/2010 à 20:19**

Il n'est nul part indiqué que la mère a l'usufruit sur la part qu'elle n'a pas en pleine propriété.

Par **rock**, le **16/12/2010 à 20:23**

autant pour moi je n'avais pas indiqué qu'il y avait donation au dernier vivant entre mes parents

Par **rock**, le **16/12/2010 à 20:36**

SVP, toto pouvez-vous m'expliquer vos 2 PS,

nous sommes effectivement 2 NU PROPRIETAIRES et ma mère n'a pas partagé son patrimoine et a l'usufruit de 100/100 sur la maison

Par **toto**, le **16/12/2010 à 22:53**

l'article 815-5-1 "Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836,"

-le démembrement, c'est la décomposition du droit de propriété en 2 droits : l'usufruit et la nue-propriété ce qui est votre cas

-l'article 836 examine le cas des majeurs sous tutelle

donc dans votre cas, l'article 815-5-1 ne s'applique pas. Cet article n'a d'ailleurs aucun sens, car on n'a pas besoin de la majorité des 2/3 pour sortir de l'indivision en application de l'article 815 "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

=====
toujours dans le 815-5-1 "Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires"

toute procédure au TGI est contradictoire; le droit de tout héritier est de demander le partage du patrimoine dont il est l'héritier. Le partage s'effectue en répartissant les biens entre les héritiers en différents lots; l'application de l'article 815-5-1 qui est limité à 1 seul bien. Il empêche la formation des lots sauf si le bien a une valeur qui dépasse la valeur d'un lot

ex si vos parents avaient 1 maison estimée 200 000 euros et 3 terrains de 67 000 euros chacun, il y a moyen de faire 2 lots équivalents après le décès de votre mère :

- lot 1 la maison
- lot 2 les terrains

dans ce cas, il faut demander l'application du 815 pour partager la totalité du patrimoine avant le décès de votre mère, c'est un peu plus compliqué, sauf si elle vous faisait donation ou si elle acceptait de partager physiquement les biens de communauté, ce qu'elle n'a pas le

droit de faire puisqu'elle est sous tutelle ...

je reviens à l'achat de l'usufruit qui me semble une solution à creuser...

Par **mimi493**, le **17/12/2010** à **03:56**

[citation]nous sommes effectivement 2 NU PROPRIETAIRES et ma mere n a pas partage son patrimoine et a lusufruit de 100/100 sur la maison [/citation]

Mais vous dites n'avoir que 25% de la nue-propiété, donc votre frère a 75% ??

S'il y a usufruit, ce que veut dire l'article 815-15-1, c'est que les nus-proprétaires ne peuvent pas exiger de sortir de l'indivision en usufruit et qu'un juge ne peut pas non plus. Ils ne peuvent qu'exiger la sortie en indivision de la nue-propiété

De tout façon, là n'est pas la question, la situation montre bien que conserver le bien n'est pas dans l'intérêt de la personne sous tutelle et donc que la décision du juge est légitime. Un nu-proprétaire à 25% ne pourra s'opposer à la vente d'une manière ou d'une autre. S'il veut conserver le bien, il fait une offre d'achat.

Par **rock**, le **18/12/2010** à **15:25**

bonjour

je crois que divers arguments se chevauchent:

-pourtoto :pourquoi dites vous que dans mon cas l art;815-5-1 NE s applique t il pas ?

- pour mimi vous dites qu un nu proprietaire à 25/100 ne pourra s opposer à la vente ,cela me ramene au debut de la discussion et à l avis du notaire disant qu on ne peut faire un acte sans l accord des co indiv.

Par **mimi493**, le **18/12/2010** à **21:37**

Oui, on ne peut faire un acte sans l'accord de tous les co-indivisaires, mais on peut aussi contraindre le co-indivisaire refusant de vendre, à vendre par partage judiciaire (le jugement remplace votre signature).

"nul n'est contraint de rester dans l'indivision"

Si les détenteurs de 75% de la nue-propiété et l'usufruitier sur la totalité veulent vendre, de toute façon, ils finiront par vous y contraindre, après vous avoir fait dépenser des frais d'avocat et perdre sur le prix de vente de la maison.

En plus, là, il y a déjà décision du juge des tutelles pour protéger les intérêts d'un majeur protégé, vous allez vraiment être en mauvaise position en cas de procès et vous risquez une condamnation aux entiers dépens voire de devoir rembourser les frais de justice de l'autre partie (difficile de reconnaître votre bonne foi, votre légitimité de refuser la vente)

Par **toto**, le **22/12/2010** à **10:55**

bonjour,

J'ai découvert hier soir que le bien ne peut être vendu en pleine propriété si ce n'est pas l'intérêt de tous les héritiers (voir article 817 et 818)

cela peut vous permettre de demander que l'usufruit soit vendu préalablement , et si vous l'achetez , d'avoir un droit de veto sur la vente en pleine propriété

Par **mimi493**, le **22/12/2010** à **11:03**

Relisez les articles en question

Le premier est sur l'usufruit indivis

Le second ne fait que confirmer la notion "nul n'est tenu de rester dans l'indivision"

Par **toto**, le **22/12/2010** à **11:39**

J'ai relu et je confirme,

bien que cela nécessiterait sans doute une analyse par un avocat spécialisé en indivision., j'argumente de la façon suivante

Si ce n'est pas l'intérêt de Rock de vendre sa nu-propriété, la partie adverse ne peut pas imposer la vente de la totalité de l'immeuble en pleine propriété.

J'invite l'initiateur de ce débat à bien lire l'ordonnance de vente du juge des tutelles qui ne doit pas porter sur la nu-propriété de Rock , sauf à argumenter devant le TGI sur le fait que l'intérêt de Rock serait de vendre. Dans le cas contraire, il (le juge) risque une condamnation au dépens (sauf vice de forme dans l'éventuelle requête de Rock: pot de terre contre pot de fer) Mais je pense qu'une simple lettre devrait lui faire retirer son ordonnance si elle s'applique à la part de Rock;

sinon elle s'applique uniquement à la vente de la part issue de la communauté (50 % en pleine propriété) et (ou) l'usufruit sur le reste. Il faut reconnaître qu'une vente dans ces conditions n'est pas très intéressante.

Rock n'a aucun intérêt à aller en justice. la partie adverse a perdu d'avance si elle réclame la vente de la totalité du bien au TGI

D'autre part , si il a les finances pour acheter soit l'usufruit sur la part des enfants, soit l'usufruit sur la totalité , soit la nu propriété de sa mère, soit la totalité des biens de sa mère , il ne s'opposera pas à l'intérêt de la protégée.

Il peut également proposer un achat en viager...

Par **rock**, le **29/12/2010** à **20:56**

je vous remercie de vos éclaircissements respectifs qui me seront utiles
bonnes fetes

Par **mimi493**, le **29/12/2010** à **22:17**

[citation]Rock n'a aucun intérêt à aller en justice. la partie adverse a perdu d'avance si elle réclame la vente de la totalité du bien au TGI[/citation]
nul n'est tenu de rester dans l'indivision

Par **toto**, le **29/12/2010** à **23:24**

on ne peut sortir du démembrement et vendre en pleine propriété en justice que si chaque titulaire de droit y trouve un intérêt (art 817 et 818)

Il ne faut pas mélanger indivision et démembrement

l'indivision est une situation provisoire qui n'a pas vocation à perdurer et peut cesser à tout moment

le démembrement est un phénomène bien établi qui a pour vocation l'extinction de l'usufruit au décès de l'usufruitier ou de la fin de la période contractuelle de l'usufruit et la récupération de la pleine propriété par les indivisaires nu propriétaires : toute sortie différente du démembrement lèse le nu propriétaire

la vente aux enchères peut donc porter sur la nu-propriété : le budget est moins élevé pour acheter.

la vente pourrait également porter sur l'usufruit: le budget est également moins élevé

le vente au enchères judiciaires ne peut pas porter sur la pleine propriété , car cela mettrait fin au démembrement au préjudice des nu propriétaires. Celui qui demanderait cela serait débouté