



Vente maison, sous mandat notarié de protection future

Par **Iacosta**, le **15/03/2010** à **14:22**

Bonjour,

Nous sommes une famille de 4 enfants dont nos parents étaient propriétaires de leur maison. notre père décédé en 1976, n'avait établi aucun testament . Donc nous sommes conjointement et indivisément ma mère, ma sœur et mes frères ; propriétaires de la maison comme le stipule l'acte notarié

A l'époque nous aurions pu réclamer notre part d'héritage, mais cela aurait été vraiment ignoble de notre part. Depuis quelques mois ma mère se trouve en maison de retraite et hélas sous Mandat notarié de protection future étant donné qu'elle a été jugée inapte à gérer ses biens, dont les Mandataires sont ma sœur et moi même.

La maison de notre mère étant inoccupée, nous pouvons la vendre, du fait que nous possédons cet acte notarié de protection future. Mais nous aimerions que l'argent de la vente soit déposée sur le compte de notre mère, et que nous en héritions après son décès. Cela peut il se faire ?

Merci de vos conseils.

Par **fif64**, le **15/03/2010** à **16:47**

Même si vous êtes les mandataires de votre mère par rapport au mandat de protection future,

cela ne signifie pas que vous pouvez vendre la maison. Il faut une ordonnance du juge des tutelles autorisant cette vente.

Ensuite, comme vous êtes propriétaires avec votre mère, vous ne pouvez la représenter lors de la vente. Le juge nommera un mandataire ad hoc.

Concernant le placement du capital de la vente, c'est encore une fois le juge qui décidera ce qui doit en être fait : placement, etc...

Quant au prix de vente, une partie revient à votre mère, l'autre partie revient à ses enfants. Je ne vous conseille pas de placer cette somme sur le compte de votre mère, car cela sera considéré à son décès comme un actif de succession sur lequel vous aurez peut être à payer des droits.

Donc éventuellement, vous pouvez ouvrir un compte d'indivision qui servira uniquement à la subsistance de votre mère.

Je vous conseille de voir votre notaire avant toute démarche.

Par **Rory**, le **15/03/2010** à **16:58**

Bonjour,

Si vous voulez vendre la maison de votre mère placée sous protection judiciaire, il vous faut l'autorisation du juge des tutelles qui a pris la décision du placement.

Ne faites rien sans avoir reçu l'ordonnance du juge, sous peine de voir la vente annulée.

Mais il vous faut aussi l'accord des autres propriétaires de la maison : vos frères.

Pour ce qui est du prix de la vente, c'est le juge qui décidera de son affectation.

Enfin le prix de la vente sera réparti entre les propriétaires : vous, votre soeur, vos frères et votre mère.

Parlez-en à un conseil avant d'entreprendre toute démarche

Par **Iacosta**, le **18/03/2010** à **17:07**

Bonjour et merci de vos réponses

Je précise que ma mère a fait établir ce mandat devant notaire et qu'il a été validé et activé par le Juge des tutelles. Et ce après expertise médicale concluant que ma mère n'était plus apte à gérer ses affaires.

Il est donc stipulé au chapitre CONDITIONS et droits du mandataire

a- sur les biens

b- le mandataire peut réaliser tous les actes patrimoniaux que le tuteur a le pouvoir

d'accomplir seul où avec autorisation, toutefois les actes de disposition à titre gratuit nécessitent une autorisation du juge des tutelles.

c- B sur la personne

d- Le mandat s'étend à la protection de la personne du bénéficiaire

e- Substitution permise

f- Le mandataire exécutera personnellement le présent mandat et pourra à titre spécial , pour les actes patrimoniaux nécessitant une compétence particulière , se substituer un tiers ayant de notoriété publique une telle compétence, ainsi qu'une probité reconnue. Il répondra dans les conditions de droit commun de la personne qu'il s'est substituée.

Primo, c'est moi qui ait demandé à ma mère de faire établir ce mandat, car je voulais garder le contrôle sur cette gestion, et surtout éviter la tutelle. En effet, il y a eu malheureusement trop de cas d'escroqueries dans ce genre de protection juridique.

Secundo, avant d'entreprendre quoi que ce soit, je demanderais conseil au notaire et même au juge des tutelles s'il le faut.

J'ai procédé à l'inventaire des biens que j'ai adressé au notaire qui m'a informé que ce dossier était complet et qu'il devait être réactualisé chaque année.

Par contre, je ne comprends pas ce que veulent dire les termes « les actes de disposition à titre gratuit. Merci de bien vouloir m'éclairer.