



## Vente maison et achat par le mandataire personne sous mandat de protection future

Par **Marjo62**, le 11/12/2020 à 23:05

Bonjour,

Ma belle-mère a signé un mandat de protection future chez le notaire au profit de ses 2 fils. Il a été activé il y a 2 ans pour cause d'alzheimer. Elle est placée depuis 3 mois en EHPAD et sa maison va être vendue sans l'accord du juge des tutelles, le notaire passe outre.

La maison, située dans une station balnéaire, a été estimée par plusieurs agences avec des valeurs allant de 380.000 € à 550.000 € (valeur la plus forte par 2 agences habituées à vendre ce genre de bien typique de la ville qui est rare et peu fréquent avec une demande forte).

Son fils cadet souhaite acheter la maison à un prix moyen de 450.000 € sinon il s'oppose à la vente. Le notaire a mis en place un protocole avec exclusivité d'achat, au bénéfice du fils, cadet avec estimation par expert et vente au fils au prix de l'expert. A aucun moment la maison va être proposée à la vente à un prix plus élevé.

Est ce que le mandataire d'un adulte sous mandat de protection future peut être juge et partie, et acheter un bien à un prix inférieur à la valeur du marché ?

La signature d'un protocole ne protégeant pas le mandant est il légal ?

Le juge des tutelles ne doit il pas obligatoirement donner son accord pour vendre ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **12/12/2020** à **09:59**

Bonjour

Le prix indiqué ne semble pas inférieur au prix de marché s'il est compris dans la fourchette des estimations.

Vous pouvez vous faire une idée avec le prix des ventes de 2015 à 2020, ici:

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Juridiquement, le mandat doit indiquer **sur quels aspects** et de quelle manière les protecteurs peuvent agir, mais en tout cas, la vente du logement nécessite l'accord préalable du juge, s'il le mandat ne l'évoque pas.

[http://www.tutelle-curatelle.com/mandat\\_protection\\_future.htm](http://www.tutelle-curatelle.com/mandat_protection_future.htm)

Pour moi, la vente à l'un des mandataires reste possible, avec la validation du juge des contentieux et de la protection près le tribunal judiciaire.

Par **morobar**, le **12/12/2020** à **10:01**

Bonjour,

[quote]  
vendue sans l'accord du juge des tutelles, le notaire passe outre.

[/quote]  
Normal, la personne n'est pas sous tutelle. Pas d'action nécessaire du juge des tutelles.

[quote]  
à 550.000 € (valeur la plus forte par 2 agences habituées à vendre

[/quote]  
Lorsqu'une agence énonce un prix très fort, c'est en but de:

\* proposer un mandat exclusif

\* puis au bout de quelques semaines revenir sur le prix faute d'acheteur voire même de candidats potentiels.

Il ne faut donc pas croire sur parole comme du pain béni les commerciaux de ces agences.

Par **morobar**, le **12/12/2020** à **10:27**

[quote]

vec la validation du juge des contentieux et de la protection près le tribunal judiciaire.

[/quote]

Mais non.

Voir ici le site du gouvernement (même s'il arrive de relever des erreurs): dans la section "contrôle du mandat".

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16670>

Par **Visiteur**, le **12/12/2020 à 15:40**

Morobar, je vous remercie de vous intéresser à mes réponses, mais je maintiens celle-ci, dictée par le fait qu'il s'agit ici de l'achat par un héritier présomptif.

Par **Marjo62**, le **12/12/2020 à 21:55**

« Lorsqu'une agence énonce un prix très fort, c'est en but de:

\* proposer un mandat exclusif

\* puis au bout de quelques semaines revenir sur le prix faute d'acheteur voire même de candidats potentiels.

Il ne faut donc pas croire sur parole comme du pain béni les commerciaux de ces agences. »

Une des deux agences est une amie qui est même prête à nous envoyer un client sans passer par l'agence. De plus :

L'agence a vendu une maison à 30 mètres de celle de ma belle mère il y a un mois 1/2 :

Maison de construction standard et pas dans le style normand (la ville est appelée le petit Deauville) même surface d'habitation, parcelle de 140m<sup>2</sup> contre 340 pour la belle mère, exposition nord contre sud, pas de jardin, une courette pour y garer la voiture devant le garage, pas d'extension possible car plus de terrain, ma belle mère POS 0,80 donc extension au sol possible, maison mitoyenne enclavée entre 2 maisons et un immeuble derrière donc un seul côté avec des ouvertures, la maison de ma belle mère est non mitoyenne avec une vue dégagée sur les jardins des voisins, pas de vis à vis, accès par les 2 rues avec garage et 2 stationnements (station balnéaire à 100m, maison à 100m de la plage en plein été c'est agréable de se garer chez soi) toiture isolation et fenêtres neuves, sols en parquet d'époque vitrifiés en excellent état. Possibilité de faire 3 garages qui donne et sur la seconde rue, un garage dans ce secteur se vend 30 000€. La maison voisine a été vendue 425000€ Net vendeur.

Des personnes que l'on connaît nous ont contacté en juillet pour savoir si la maison allait être en vente et nous ont dit que la maison valait dans les 600000€. Les maisons sont vendues avant même qu'une annonce ne soit mise en ligne car plus de demande que d'offre et carnet d'adresses dans les agences.

Le marché de l'immobilier flambe dans ce quartier et c'est surtout qu'il n'y a pas beaucoup de biens à vendre dans ce secteur qui est appelé le carré d'or. Une maison a été également vendue à 200m de là en 15 jours de temps, exposée sud pas de jardin pas de soleil car immeuble voisin, mitoyenne d'un côté, stationnement de la voiture devant le garage, sur un angle de rue (départementale qui traverse la ville donc beaucoup de circulation) surface de 120m2 vendue 729000€ Net vendeur mise en vente 715000€ (vendue au plus offrant! Je connais les propriétaires actuels ils sont en train de faire les cartons et leur nouvelle maison n'est pas encore habitable) . Beaucoup de belges achètent dans cette ville pour des résidences secondaires, et ont des moyens conséquents.

Le marché immobilier a pris entre janvier et août 30% d'augmentation dans ce quartier. Le potentiel de cette maison est énorme. Les autres agences qui ont estimé la maison sont des agences qui vendent des maisons de construction récente dans les quartiers éloignés du centre et de la plage.

Le lien fourni pour voir les prix de vente je le connais mais s'arrête à juin 2020. Ces prix ne veulent plus rien dire depuis cet été. Un garage a même été vendu à un prix exorbitant et ils construisent au dessus une habitation.

Par morobar, le 13/12/2020 à 11:29

[quote]

Le marché de l'immobilier flambe dans ce quartier et c'est surtout qu'il n'y a pas beaucoup de biens à vendre dans ce secteur[/quote]

Je connais ,bien ce genre de situation.

Pour le front de mer de ma commune de résidence, il y a plus d'acheteurs potentiels en liste d'attente que de biens à vendre.

Mais effectivement il n'y a pas de barres car notre rivage n'a pas été bétonné comme certaines communes proches.

Mais ce n'est pas pour autant que les prix flambent et les contraintes des PPRI, de submersion, loi littorale et patati et patata ..;aléa 2011 ont calmé beaucoup d'acheteurs.

Je vous ai indiqué la pratique qu'on rencontre dans le milieu des agences immobilières surtout que l'estimation du bien est autant variables.

Théoriquement les agents indiquent se référer aux ventes déjà échues les dernières années.

Mes connaissance en terme de valeurs statistiques me permettent de dire qu'avec les mêmes données on abouti aux mêmes résultats.

[quote]

dictée par le fait qu'il s'agit ici de l'achat par un héritier présomptif.

[/quote]

Tant que la succession n'est pas ouverte, bien malin est celui qui peut dresser la liste des héritiers présomptifs et de leurs alliées (concubins, compagnons, voire enfants qui nne sont

pas encore héritiers...

Par **Visiteur**, le **13/12/2020** à **12:12**

Concernant le site DVF.gouv, il n'y a rien de plus officiel et reconnu par l'administration fiscale. D'autre part, la mise à jour est semestrielle, juin 2020 est tout frais. On ne peut donc être plus objectif en s'y référant.

Par **Visiteur**, le **13/12/2020** à **12:29**

[quote]

Tant que la succession n'est pas ouverte, bien malin est celui qui peut dresser la liste des **héritiers présomptifs...**[/quote]

Le fils en est un.

En 1<sup>ère</sup> année, on apprend que l' Héritier présomptif et celui qui, au jour d'un acte, même si le disposant décédait à cette date, serait héritier légal. Ainsi, les enfants sont des héritiers présomptifs de leurs parents.

Par **Visiteur**, le **13/12/2020** à **12:51**

Marjo 62,

Cette vente serait donc attaquable lors de la succession, sous l'angle d'un avantage déguisé fait à l'un des héritiers.

Sauf, bien entendu, si les autres héritiers ont exprimé leur accord pour cette vente, à ce prix.

Par **Marjo62**, le **13/12/2020** à **16:52**

Le problème c'est qu'à aujourd'hui Le fils mandataire et acquéreur veut mettre le bien en vente À la seule et unique condition qu'il le soit au prix de 450 000 € et qu'il soit le seul et unique acquéreur prioritaire sur son frère et sur les autres éventuels acquéreurs.

Le protocole qui a été signé par les frères ne stipule aucun prix de vente juste un prix plancher de quatre 50 000 car l'expert n'est pas encore passé ils ont donc signé du vent. Mon conjoint a missionné un expert de son côté à ses frais qui lui est un Expert du secteur et pas un expert dont la société est à 200km du lieu de vente comme celui missionné et sur le protocole par le notaire, il passe mardi

Par **Marjo62**, le **13/12/2020** à **17:04**

Désolé pour les faute c'est Siri

Par **Marjo62**, le **13/12/2020 à 17:10**

Et on a appris aujourd'hui qu'il nous reprochait d'avoir retapissé une pièce dont le papier s'était décollé il y a plus de 6 ans suite à un dégât des eaux à cause de l'ancienne toiture défectueuse (refaire en 2014).

Il nous reproche de cacher les misères pour donner de la valeur à la maison (alors que nous avons les factures des travaux de toiture et de réparation) et que le mur est sain maintenant. C'est juste que vendre une maison avec un ancien dégât des eaux dans laquelle sa mère habitait encore il y a 3 mois n'est pas très valorisant (je n'y étais jamais allée je ne savais pas qu'il venait pendant les vacances et qu'il vivait dans une pièce pas très propre)

Il nous a dit qu'il ferait tout auprès de l'expert pour faire baisser le prix de la maison au minimum plancher

Par **Marjo62**, le **13/12/2020 à 17:14**

Alors qu'il faut rappeler que d'avant d'être acquéreur il est là pour défendre les intérêts de son mandant qui est sa mère et lui assurer des ressources suffisantes et le plus longtemps possible pour lui payer son Ehpad.

Le protocole a été signé par mon conjoint en dépit des remarques et comportement de son frère envers lui alors qu'un mail prouve que l'on conjoint est contre ces agissements (et ceux du notaire qui est censé défendre le mandant à qui il a fait signer le mandat de protection future

Par **Visiteur**, le **13/12/2020 à 18:07**

Votre expert est-il agréé auprès des tribunaux ?..C'est en général préférable dans ce type de situation.

Si votre mari n'est pas d'accord pour une vente à ce prix...

S'il est, avec son frère co-titulaire du mandat de protection...

Je renouvelle ma pensée, il faudrait saisir le juge des contentieux et de la protection une fois que vous aurez le rapport d'expertise confirmant votre évaluation.

Par **Marjo62**, le **13/12/2020 à 18:13**

Expert immobilier agréé par la Cour de cassation, président de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobilier (CNEJI), maître de conférences

Voilà son CV donc je pense que c'est bon.