

Au cours d'une tutelle, d'une curatelle, d'une sauvegarde, d'un mandat de protection judiciaire ou sous habilitation familiale, les proches doivent parfois envisager la vente d'un bien. Pour un bien immobilier, l'intervention obligatoire d'un notaire sera un guide précieux. En revanche, pour la vente de valeurs mobilières, il est nécessaire de s'entourer d'un conseil compétent en droit. Quelles sont les formalités que les proches doivent entreprendre pour que la vente soit régulière ? Explications.

## **La loi fait la différence selon la nature des actes envisagés**

Les actes de gestion, d'administration et les actes de disposition ne sont pas tous soumis à autorisation.

Sont des actes de disposition réglementés dans le cadre d'une mesure de protection judiciaire :

- les ventes,
- la souscription de crédit,
- la prise de garantie comme l'hypothèque,
- la souscription,
  
- la modification de clause bénéficiaire ou la résiliation d'un contrat d'assurance vie ou d'épargne,
- le remboursement de dette qui implique l'amputation importante du patrimoine de la personne protégée,
- le licenciement ou l'engagement d'un employé.

Dans certains cas cependant, le tuteur peut prendre des initiatives de vente, lorsque les actes de disposition peuvent être assimilés à des actes dans l'intérêt de la personne, comme par exemple vendre de l'épargne afin de rénover son appartement en vue d'un retour à domicile. Certains actes de vente peuvent être aussi considérés comme actes de gestion, comme payer un arriéré d'impôts, ou de bonne administration du patrimoine, comme vendre un studio pour rénover l'immeuble et améliorer son rendement. Dans ce cas, le tuteur devra tenir le juge des tutelles informé et justifier de l'intérêt de l'acte et l'usage qu'il a fait des fonds recueillis dans le compte annuel.

Bien entendu, la disposition des meubles meublants de valeur usuelle ne constitue pas en soi un acte de disposition.

En revanche, il y a lieu d'être attentif aux documents, bijoux et affaires de famille qui doivent être laissés à la disposition de la personne et leur débarras soumis à son accord en toute hypothèse en raison de leur nature strictement personnelle.

Dans tous les cas, si l'acte de vente ou la résiliation du bail porte sur la disposition du logement de la personne protégée, l'autorisation du juge des tutelles sur avis d'un médecin inscrit sur la liste du procureur de la République est nécessaire.

## **La réponse dépend surtout degré de protection**

- Sous tutelle et mandat de protection future par acte d'avocat : il est nécessaire de faire une requête au juge des tutelles pour obtenir une autorisation. Dans cette requête, qui est faite par le tuteur ou le titulaire du mandat de protection future, il faudra justifier de la nécessité économique et juridique de l'acte pour la personne protégée, de la valeur du bien et de l'usage qui sera fait de la somme recueillie lors de la vente.
- Sous curatelle : la personne protégée signe avec l'assistance de son curateur, sauf pour disposer de son logement. Dans ce cas, il faut l'avis du juge des tutelles sur avis médical, car cet acte touche à la vie personnelle de la personne sous curatelle.
- Sous mandat spécial ou habilitation familiale : si le mandat spécial ou l'habilitation n'a pas prévu la désignation d'un mandataire pour effectuer un acte précis, il est judicieux de le demander. En effet, ces protections, qui sont minimales, permettraient de faire annuler l'acte ultérieurement en cas de fraude aux droits de la personne. Pour prévenir toute contestation, il est donc préférable pour le proche de se faire habilitier par le juge des tutelles comme mandataire spécial en période de sauvegarde ou se faire habilitier pour un acte spécial en cas d'habilitation familiale générale. S'il y a risque de conflit d'intérêts comme la vente d'un bien en indivision avec la personne protégée par exemple, le juge nommera un professionnel comme mandataire spécial en période de sauvegarde ou un administrateur ad hoc dans le cas d'une habilitation familiale.
- Sous mandat de protection future notarié : en principe, ce mandat permet les ventes, sauf pour le logement bien entendu. Attention cependant aux fraudes qui peuvent exister comme activer le mandat sans délai pour faire faire une vente par un autre notaire que celui qui a rédigé le mandat de protection future et qui est censé le contrôler. La loi prévoit, pour éviter ce risque, de publier le mandat de protection future, mais cette publicité n'est pas encore effective. Un notaire tiers peut donc se trouver dans l'ignorance de l'existence d'un mandat. Un acte frauduleux pourrait être annulé ainsi que le mandat. Le notaire devra aussi faire attention aux procurations et

ne pas faire des actes sans rencontrer la personne, même s'il la connaît.

Ainsi, la vente d'un bien, qu'il soit immobilier ou portant sur de l'épargne, est un acte important qui justifie l'intervention d'un conseil compétent en droit de la protection judiciaire pour ne pas être remis en cause ultérieurement et pour convaincre le juge des tutelles de sa nécessité et de son utilité pour la personne protégée.