



LE POINT SUR...

LA VENTE ET ACQUISITION D'UN BIEN SOUS MESURE DE PROTECTION : RÉGIME D'INCAPACITÉ DES MAJEURS



Pour pouvoir vendre ou acheter un bien immobilier en France, il est nécessaire d'avoir sa pleine capacité juridique, que l'on soit une personne morale ou physique, puisque l'acte de vente est un contrat. Cela est notamment confirmé par [l'article 1145 du Code civil](#) qui précise : « Toute personne physique peut contracter sauf en cas d'incapacité prévue par la loi (...) ».

Il en résulte que les personnes déclarées incapables par la loi ne peuvent contracter ou bien alors dans des modalités très encadrées que nous verrons plus en détail par la suite. Nous ne nous attarderons pas ici sur les différents types d'incapacité, tant les situations peuvent être variées, mais uniquement sur les contrats de vente conclus par des personnes placées sous une mesure de protection. On retrouve à cet égard comme principales mesures de protection à ce jour : la tutelle, la curatelle, l'habilitation familiale et la sauvegarde de justice.



1. Le droit de vendre

a) Une personne qui vend

Sous un régime de protection, il faut se référer aux termes de [l'article 426 du Code civil](#), lequel **impose une autorisation préalable** du juge des tutelles ou du conseil de famille s'il en existe un, dès lors qu'une personne protégée (soumise à sauvegarde de justice, tutelle, curatelle, mandat de protection...) sera amenée à :



vendre **sa résidence principale**



vendre **sa résidence secondaire**

Ce n'est que pour le cas où la personne soumise à un régime de protection souhaite vendre un bien dans lequel elle ne séjourne jamais, et a fortiori pour un terrain, que [l'article 426 du Code civil](#) n'aura pas vocation à s'appliquer.





Pour vendre, dans la majorité des cas, **la personne sous protection devra nécessairement obtenir une ordonnance du juge des Tutelles** valant autorisation de vendre. Cette autorisation prévoira généralement un prix minimum pour prendre en compte la variation du marché immobilier en se basant sur plusieurs estimations réalisées par un professionnel de l'immobilier et divers documents approuvant ses valeurs (facture de travaux, expertise sinistre...).



Nota Bene

Dans une situation où il est nécessaire d'obtenir une autorisation judiciaire du juge, aucune promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ne pourra être conclue par la personne protégée et / ou son représentant. Toutefois, il pourra être envisagé une promesse unilatérale d'achat dans laquelle seul l'acquéreur pourra s'engager vis-à-vis du vendeur.

⚠ Attention : il reste important de toujours se référer à l'ordonnance de vente du bien qui peut prévoir des conditions ou des modalités particulières.

b) Une société qui vend



Dans le cadre d'une société qui vend dont l'un des associés est sous mesure de protection, **il ne sera pas nécessaire d'obtenir une autorisation du juge** puisque seule la société est propriétaire. Le mandataire représentera ou assistera, dans les conditions habituelles, l'associé incapable lors du vote, sauf si ce dernier est libre d'agir seul, comme par exemple dans la sauvegarde de justice.

2. Le droit d'acquérir

a) La majorité des cas

La personne sous mesure de protection peut vendre mais aussi acquérir. Néanmoins, comme la vente, **cela reste un acte de disposition soumis à des conditions différentes selon le régime de protection.**

La tutelle

L'acquéreur étant incapable juridiquement, il ne peut accomplir un acte de disposition. Il pourra donc acquérir avec l'autorisation du juge des Tutelles uniquement et il sera représenté par le Tuteur.

La curatelle

La personne sous mesure de curatelle pourra acquérir sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation judiciaire mais devra être assistée de son Curateur, à moins que la personne sous protection bénéficie de conditions particulières de protection dans le cadre d'une curatelle aménagée par exemple.

Les conditions selon le régime de protection

L'habilitation familiale

Il en sera pareil que pour la personne sous mesure de curatelle : la personne protégée pourra acquérir sans recours au juge avec la représentation ou l'assistance de son mandataire.

La sauvegarde de justice

Le protégé pourra acquérir seul, sans obtenir d'autorisation du juge, si l'acquisition d'un bien ne rentre pas dans la mission du mandataire spécial.



En toute hypothèse, **s'il est nécessaire d'obtenir une autorisation** du juge ou du conseil de famille pour que la personne protégée puisse acquérir un bien, **il faudra présenter au juge/conseil de famille un projet comprenant toutes les mentions nécessaires et les capacités de financement de cette dernière.**

Il faudra considérer que dans les mêmes conditions, **si un acquéreur est sous mesure de protection, qu'il souhaite recourir à l'emprunt pour acheter et que la banque accepte, ce dernier devra obtenir une autorisation du juge** pour la mesure de tutelle, être assisté de son Curateur sous curatelle, être représenté ou assisté, voire souscrire librement un prêt en fonction de ce que prévoit l'ordonnance de juge sur les actes de disposition pour les autres.

b) Une société qui achète

Dans le cadre d'une société qui achète en recourant à un prêt et dont l'un des associés est sous mesure de protection, **il faudra en l'espèce se référer à la forme de la société, à ses statuts et au mode de financement pour savoir s'il nécessaire d'obtenir une autorisation du juge.**

À défaut de recours à un prêt, on peut aisément penser que le mandataire représentera ou assistera le protégé dans les conditions habituelles lors du vote, sauf si ce dernier est libre d'agir seul, comme par exemple dans la sauvegarde de justice.

3. Les modalités de signature

■ Sauvegarde de justice

Si un mandataire spécial a été désigné, celui-ci agira seul. Si aucun mandataire spécial n'a été désigné, la personne placée sous sauvegarde de justice pourra vendre son bien seule, et donc signer seule l'acte de vente.

■ Habilitation familiale

La personne désignée comme habilitée dans l'ordonnance du juge signera seule les actes visés dans l'ordonnance, sauf si cette habilitation familiale ne prévoit que l'assistance du mandataire.

■ Tutelle

Seul le Tuteur pourra signer l'acte. Comme pour les mineurs non émancipés, il sera nécessaire d'obtenir préalablement l'accord du juge des tutelles.

■ Curatelle (simple ou renforcée)

Il est nécessaire que la personne sous curatelle signe l'acte d'acquisition en étant assistée du Curateur puisque le protégé ne peut réaliser un acte d'administration ou de disposition seul. **Il faut donc obligatoirement que le vendeur et son Curateur signent tous les deux l'acte.**

Nota Bene



S'il existe plusieurs mandataires nommés dans l'ordonnance pour représenter la personne protégée et qu'il n'est pas précisé que ces dernières peuvent agir ensemble ou séparément, **elles devront toutes signer les actes.**

4. Récapitulatif

	Vente	Acquisition	Modalités de signature
Tutelle	Autorisation du juge ou du conseil de famille dans la majorité des cas (résidence principale et secondaire) avec un prix plancher	Autorisation du juge ou du conseil de famille	Représenté par le Tuteur
Curatelle	Autorisation du juge ou du conseil de famille dans la majorité des cas (résidence principale et secondaire) avec un prix plancher	Acquisition possible sans l'autorisation du juge mais avec l'assistance du Curateur	Assisté par le Curateur sauf exceptionnellement dans le cadre d'une curatelle aménagée
Habilitation familiale	Autorisation du juge ou du conseil de famille dans la majorité des cas (résidence principale et secondaire) avec un prix plancher	Acquisition possible sans l'autorisation du juge avec l'assistance ou la représentation du mandataire si cela est précisé dans l'ordonnance	Assisté ou représenté par le mandataire en fonction des dispositions de l'ordonnance judiciaire
Sauvegarde de justice	Pas besoin d'autorisation judiciaire, sauf si la vente du bien rentre dans les missions du mandataire spécial. Dans ce cas, il faudra une autorisation du juge	Pas besoin d'autorisation, le protégé est libre d'acquiescer seul sauf si les actes de disposition rentrent dans la mission du mandataire spécial. Dans ce cas, il faudra une autorisation du juge	Absence de représentation ou d'assistance, sauf si le mandataire spécial est désigné dans l'ordonnance judiciaire

⚠ **Attention** : dans la réalisation de certains types d'actes en lien avec la vente, **il peut être nécessaire d'obtenir une autorisation particulière du juge ou la nomination d'un mandataire ad'hoc** en cas de conflit d'intérêt entre mandataire et protégé.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !