

3 - Vente

30/08/1999

*
*

V - LE LOGEMENT

*
*

3 - VENTE

*
*

3.1 Droit commun

*
*

Article 490-2 du Code civil

“ Quel que soit le régime de protection applicable, le logement de la personne protégée et les meubles meublants dont il est garni doivent être conservés à sa disposition aussi longtemps qu’il est possible.

Le pouvoir d’administrer, en ce qui touche ces biens, ne permet que des conventions de jouissance précaire, lesquelles devront cesser, malgré toutes dispositions ou stipulations contraires, dès le retour de la personne protégée.

S’il devient nécessaire ou s’il est de l’intérêt de la personne protégée qu’il soit disposé des droits relatifs à l’habitation ou que le mobilier soit aliéné, l’acte devra être autorisé par le juge des tutelles, après avis du médecin traitant, sans préjudice des autres formalités que peut requérir la nature des biens. Les souvenirs et autres objets de caractère personnel seront toujours exceptés de l’aliénation et devront être gardés à la disposition de la personne protégée, le cas échéant, par les soins de l’établissement de traitement ”.

*
*

Article 1125-1 du Code civil

*“ Sauf autorisation de justice, il est **interdit**, à peine de nullité, à **quiconque exerce une fonction ou occupe un emploi dans un établissement hébergeant des personnes âgées ou dispensant des soins psychiatriques de se rendre acquéreur d’un bien** ou cessionnaire d’un droit appartenant à une personne admise dans l’établissement, non plus que de prendre à bail le logement occupé par cette personne avant son admission dans l’établissement.*

Pour l’application du présent article, sont réputées personnes interposées, le conjoint, les ascendants et les descendants des personnes auxquelles s’appliquent les interdictions ci-dessus édictées. ”

*
*

Article 1596 du Code civil

“ Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni pour eux-mêmes, ni par personnes interposées :

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ... ”.

*
*

<p>* Formalités à accomplir avant la signature de la promesse de vente</p>	<p>* Avant d'entreprendre la procédure, le gérant doit réunir les pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • titre de propriété du bien, et si possible le règlement intérieur pour les copropriétés ; • estimations de valeur vénale du bien. Il est conseillé de faire procéder à 2 estimations. Elles peuvent être réalisées par des agences immobilières, par des notaires voire par le service des domaines, les services fiscaux. * <ul style="list-style-type: none"> • pour les bénéficiaires de l'aide sociale, transmission pour avis à la DASES des estimations sur le prix de mise en vente du bien ; • si la vente concerne le logement du majeur il est indispensable de produire aux termes de l'article 490-2 du Code civil, un certificat médical attestant de l'impossibilité du retour au domicile (non nécessaire pour les résidences secondaires) ; • signature de mandats de vente non exclusive aux mandataires retenus. NOTA les frais de commission sont à la charge du vendeur Il convient pour le gérant d'en négocier le pourcentage. *</p>
<p>* Documents à produire pour la rédaction de la promesse de vente *</p>	<p>* Outre les pièces précédemment mentionnées, le gérant devra remettre : <ul style="list-style-type: none"> • le jugement plaçant le majeur protégé, propriétaire du bien, sous tutelle ; • le certificat de non recours ; • son arrêté de nomination en qualité de gérant de tutelle. *</p>
<p>* La promesse de vente</p>	<p>* La promesse de vente établie entre le gérant et les acquéreurs doit impérativement être conclue : <ul style="list-style-type: none"> • sous la condition suspensive de l'autorisation de vente par le juge des tutelles ; • avec mention du prix net vendeur ; • avec la stipulation de la remise au comptant du prix le jour de la signature de l'acte authentique de vente ; • avec versement d'arrhes (indemnité d'immobilisation) et clause de dédit ; • avec si l'immeuble à vendre constitue un lot ou une fraction de lot de copropriété, mention de la superficie de la partie privative (art 1er de la loi CARREZ n° 96-1107 du 18/12/1996). Il est conseillé pour plus de sécurité, de faire rédiger la promesse de vente par un notaire (dont les frais incombent à l'acquéreur), de préférence à une agence immobilière. *</p>
<p>* La requête auprès du juge des tutelles</p>	<p>* A l'appui de la requête, le gérant devra produire tous justificatifs utiles sur : <ul style="list-style-type: none"> • la nécessité de l'opération envisagée ; • le prix offert. <ul style="list-style-type: none"> • Outre un certificat médical attestant d'une impossibilité de retour à domicile, si la cession concerne le domicile (cf. article 490-2 du Code civil) et le cas échéant des propositions de placement des fonds à provenir de la vente. *</p>

<p>* Documents complémentaires pour la signature de l'acte de vente *</p>	<p>* Outre l'ordonnance du juge des tutelles autorisant la vente du bien immobilier et le certificat de non recours, le gérant <ul style="list-style-type: none"> • doit indiquer au notaire que le majeur est bénéficiaire de l'aide sociale, si le bien est hypothéqué. • transmettre si l'immeuble est en copropriété: <ul style="list-style-type: none"> - l'avis de charges trimestrielles ; - les coordonnées du syndic immobilier ; - le procès verbal de la dernière assemblée générale ; • le gérant de tutelle doit transmettre au bénéficiaire de la promesse toute convocation à une assemblée générale de copropriété. • transmettre les documents fiscaux : <ul style="list-style-type: none"> - taxe foncière ; - taxe d'habitation ; - ainsi que l'adresse du centre des Impôts où sont déclarés les revenus. • adresser les quittances d'EDF, GDF, d'eau afin que les acquéreurs puissent faire procéder au transfert. • le cas échéant et si la mutation du bien n'était pas intervenue auparavant l'ordonnance autorisant l'acceptation d'une succession et la vente du bien immobilier entrant dans cette succession (cf. fiche succession) ; <p>*</p> </p>
<p>* Justificatifs à produire après la vente *</p>	<p>* Sans retard et dans le délai qui lui a été imparti, le gérant doit justifier de l'accomplissement des actes qu'il a effectués au nom du majeur protégé et produire au juge des tutelles : <ul style="list-style-type: none"> • l'attestation de la vente du bien immobilier établie par le notaire ; • la photocopie du placement précédemment autorisé ou du chèque représentant le produit de la vente. Dans ce dernier cas , le gérant adressera conjointement une requête avec proposition de placement financier ; • le justificatif de la créance remis par le département d'assistance si le bien appartenant à un bénéficiaire de l'aide sociale avait été hypothéqué par cet organisme. <p>*</p> </p>

*
*

<p>* NOTA <ul style="list-style-type: none"> • La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie. • Si la superficie est inférieure de plus de 1/20ème à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. • L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance. <p>Loi CARREZ n° 96-1107 du 18 décembre 1996.</p> <p>*</p> </p>
--

*

*
*

3.2 Ventes immobilières spécifiques

*
*

<p>* Vente par préemption</p>	<p>* Le droit de préemption est le droit reconnu à l'administration d'acquérir, la propriété d'un bien lors de sa vente par préférence à tout acheteur. <ul style="list-style-type: none"> • Le bénéficiaire de ce droit doit exercer son option dans un délai sous peine de perdre son droit. • S'il exerce sa prérogative, il est substitué à l'acquéreur, c'est à dire qu'il a les mêmes droits et obligations. </p>
<p>* Licitations*</p>	<p>* La licitation met fin à l'indivision par vente des parts indivises ou par convention. <ul style="list-style-type: none"> • Article 815 du Code civil : <i>" nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention "</i> • Article 1686 du Code civil : <i>" Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte, ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre. La vente s'en fait aux enchères, et le prix est partagé entre les copropriétaires. "</i> </p>
<p>* Vente par adjudication</p>	<p>* L'adjudication est l'attribution d'un bien meuble ou immeuble mis aux enchères, à la personne offrant le prix le plus élevé. <ul style="list-style-type: none"> • La vente d'un immeuble aux enchères publiques peut être forcée ou volontaire • La vente est forcée en cas de saisie, succession vacante, désaccord des héritiers... • Elle a lieu au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. • La mise en adjudication constitue une offre de vente du bien au public, avec ou sans mise à prix, à une date déterminée. • Avant la vente forcée, le créancier poursuivant rédige un cahier des charges précisant les conditions de la vente et déterminant les droits et obligations de l'adjudicataire. • La vente d'un immeuble aux enchères publiques volontaire est faite devant un notaire. <p>Le vendeur rédige le cahier des charges.</p> </p>
<p>* Expropriation</p>	<p>* Article 545 du Code civil <i>" Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité "</i> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque l'utilité publique l'exige, le propriétaire d'un immeuble peut être amené à abandonner la totalité de ses droits sur ce bien à l'administration moyennant une indemnité. • La procédure d'expropriation comporte 2 phases : une phase administrative qui permet de décider l'expropriation, une phase judiciaire qui transfère la propriété et fixe l'indemnité. <p>Phase administrative : A la suite d'une enquête et d'une déclaration d'utilité publique, le préfet prend un arrêté de cessibilité des parcelles ou des droits réels à exproprier. Il saisit ensuite le juge de l'expropriation.</p> <p>Phase judiciaire : Le juge, après avoir vérifié que les formalités exigées par la loi ont été réalisées, rend l'ordonnance d'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le montant de l'indemnité. Seul ce montant peut faire l'objet d'un recours.</p> </p>

*

Vente avec rente viagère

*

Le “ viager ” est un contrat de vente dans lequel une partie ou la totalité du prix d’un bien immobilier est payé sous forme de rente durant la vie du bénéficiaire. Le contrat comporte obligatoirement et nécessairement un aléa relatif à la longévité du crédirentier.

- Le débirentier, acquéreur du bien, est tenu au paiement de la rente ;
- Le crédirentier, vendeur du bien, perçoit la rente toute sa vie durant ;
- La rente peut être constituée au bénéfice d’une ou plusieurs personnes qui en profitent conjointement ou successivement selon l’ordre défini dans le contrat et dont le décès éteindra la rente. Le plus souvent, la rente est constituée au bénéfice et sur la tête du seul vendeur ;
- Une indexation de la rente peut être prévue dans le contrat ;
- Le **viager est dit libre** lorsque le bien immobilier devient la pleine propriété de l’acquéreur ;
- **Le viager est occupé** lorsque le vendeur se réserve le droit d’usage et d’habitation ou l’usufruit du bien. Dans ce cas, les dépenses d’entretien et les impôts locaux incombent au crédirentier** cf. glossaire tandis que les grosses réparations et la taxe foncière restent à la charge du débirentier*.
- Si le majeur protégé ne peut plus jouir de son droit d’usage et d’habitation, il peut les abandonner. Le gérant de tutelle doit en informer le débirentier par lettre recommandée, après avoir obtenu un certificat médical justifiant de l’impossibilité définitive de vivre au domicile et l’autorisation du juge ; en contrepartie, le montant de la rente sera augmenté dans les termes du contrat.
- En cas de défaut de paiement de la rente, le crédirentier peut procéder à une exécution forcée, saisir et vendre les biens du débirentier pour en retirer la somme correspondant aux arrérages (sommés qui sont dues).

*

