

HUMEURS

Nouvelle habilitation familiale et vente immobilière : encore et toujours l'accord du juge !

12297



par Guillaume Josso,
notaire assistant à Savenay

Entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, sous réserve des décrets d'application conformément à l'article 494-12 du Code civil, l'article 10 de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015, retranscrit aux articles 494-1 à 494-12 du Code civil, a instauré une nouvelle mesure de protection juridique des majeurs dénommée « habilitation familiale ».

Cette habilitation familiale permet « aux proches d'une personne hors d'état de manifester sa volonté de la représenter », selon le rapport au Président de la République accompagnant l'ordonnance précitée.

Étant une nouvelle mesure de protection juridique des majeurs, le praticien va légitimement se poser la question concernant le formalisme, avec judiciaire ou non, pour vendre un bien immobilier.

Doit-on obtenir l'accord du juge pour pouvoir vendre un bien immobilier appartenant à une personne sous habilitation judiciaire ?

La réponse semble bel et bien positive !

Une soumission à l'accord du juge résultant d'un texte généraliste

La question ne se pose plus depuis très longtemps concernant tous les autres régimes légaux et conventionnels de protection des majeurs.

L'article 426 du Code civil est un texte généraliste, ce dernier dispose que le



© naoe27

logement de la personne protégée qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, sont conservés à la disposition de celle-ci aussi longtemps qu'il est possible. C'est l'alinéa 3 de l'article 426 du Code civil qui exige l'accord du juge des tutelles dépendant du tribunal d'instance du lieu de résidence du majeur protégé, s'il devient nécessaire ou s'il est dans l'intérêt de la personne protégée qu'il soit disposé des droits relatifs à son logement.

Comme le souligne parfaitement Barthélémy Barthelet (« Vente d'un immeuble par un majeur protégé », *fiches pratiques Lexis 360 notaires*), dans toute situation, l'intervention du juge des tutelles est nécessaire, quelle que soit la mesure de protection, pour la vente de la résidence principale ou secondaire de la personne protégée (C. civ., art. 426, al. 3).

Ainsi, l'accord du juge est exigé lorsque le majeur se trouve sous sauvegarde de justice, sous curatelle, simple ou renforcée, ou sous tutelle.

Concernant le mandat de protection future (sous signatures privées ou notarié), l'alinéa 3 de l'article 426 du Code civil doit également être respecté car ledit article ne fait pas de distinction entre régime de protection légale ou conventionnel (J.-M. Plazy, « Le logement de la personne vulnérable » : JCP N 27 avr. 2012, 1193).

De nombreux auteurs font cette même analyse (P. Potentier, JCI. Not. Form., V° Mandat de protection future, Fasc. 10 ; J.-M. Plazy, *ibid*, note 7 ; J. Klein et F. Gemignani, « La vente d'immeuble appartenant à une personne vulnérable » : JCP N 2006, 1189).

L'habilitation familiale n'échappe pas à la règle

Par analogie aux autres régimes de protection des majeurs, la nouvelle habilitation familiale instaurée par le législateur ne devrait pas échapper à la règle.

En l'absence expresse d'exception aux personnes placées sous la protection des articles 494-1 à 494-12 du Code civil, un majeur placé sous habilitation familiale spéciale ou générales souhaitant vendre son logement constituant la résidence principale ou secondaire devra obtenir l'accord du juge des tutelles des majeurs conformément à l'alinéa 3 de l'article 426 du Code civil.

Les propositions du notariat jusqu'à présent non suivies d'effet

Le notariat avait proposé diverses mesures pour éviter cet écueil (v. 64^e session de l'Assemblée de liaison des notaires de France) :

- revoir la rédaction du troisième alinéa de l'article 426 du Code civil (P. Dauplain, « Vers une simplification de la vente par

une personne protégée » : JCP N 25 oct. 2013, 1247) ;

- supprimer l'ordonnance d'autorisation de vente ;

- et remplacer l'ordonnance d'autorisation de vente par une notification de l'avant-contrat au juge des tutelles qui disposerait d'un certain délai pour s'y opposer (application du principe : « silence du juge valant autorisation »).

En vain, le législateur a préféré créer un nouveau régime de protection des majeurs sans faire exception à l'article 426 du Code civil.

Malgré les travaux de la 64^e session de l'Assemblée de liaison des notaires de France, la simplification de la vente par une personne protégée n'est pas encore à l'ordre du jour !