



Illégalité de la clause suspensive d'autorisation du juge des tutelles dans les compromis de vente

Conseils pratiques publié le 13/01/2015, vu 10237 fois, Auteur : [La Tutelle et Vous](#)

Une clause suspensive figurant dans les compromis de vente immobilières (appelés aussi promesses synallagmatiques de vente) prévoyant que la validité de l'acte est soumise à l'autorisation du juge des tutelles est nulle et nul effet.

Que ce soit avant ou après la réforme du 5 mars 2007, ce type de pratique est interdit:

Avant la réforme de 2007,

La pratique très répandue qui consistait à insérer ce type de clause dans les compromis de vente, était déjà sanctionnée par la Cour de Cassation :

La capacité d'un cocontractant est un élément de la validité de la vente, et donc l'autorisation du juge des tutelles doit exister préalablement au compromis de vente.

Conséquence : nullité de l'avant-contrat (compromis) pour absence de consentement.

L'Arrêt de la Cour de Cassation du 23 Juin 2004 réaffirme une jurisprudence constante selon laquelle les actes de gestion d'un incapable qui s'analysent en des actes de disposition ne peuvent être faits par l'administrateur légal ou le tuteur qu'avec l'autorisation du juge des tutelles, cette autorisation est un élément légal de la validité de l'acte et le tuteur n'est pas fondé à conclure sous condition suspensive de cette autorisation, il doit préalablement saisir le juge, ce n'est qu'une fois l'autorisation accordée que l'opération peut être valablement réalisée.

Après la réforme du 5 mars 2007

Ici la loi sanctionne clairement le compromis signé sans autorisation préalable du juge : le compromis est un acte de disposition (la promesse de vente synallagmatique figure dans la liste du décret du 22 décembre 2008 et particulièrement à l'article 1589 du code civil) qui nécessite l'autorisation préalable du juge AVANT la signature du compromis.

Que peut on faire pour signer un acte avant d'avoir obtenu l'autorisation du juge de tutelles ?

Il convient de signer une promesse unilatérale d'achat (et non un compromis de vente) quand le vendeur est majeur protégé.

Ce type d'acte peut être signé par le tuteur sans autorisation préalable du juge car c'est au moment de la levée d'option que la capacité du contractant est requise.

En conséquence l'ordonnance du juge aura pour objet d'autoriser le tuteur à lever l'option et former la vente.