



Ordonnance juge des tutelles sans aucune référence au prix et compromis signé

Par Lunailan, le 08/08/2025 à 00:28

bonjour

Mon ex mari est décédé il y a 9 mois et avait signé un compromis de vente avec son frère et sa mère (sous tutelle du même frère) l'engageant à vendre ses parts de la maison familiale.

Aujourd'hui je suis sollicitée pour finaliser la vente de ses ayant droit (2 enfants mineurs)

En creusant je me rends comptes qu'il y a eu autorisation du juge des tutelles pour le rachat du tuteur des parts de la protégée (delivrée en même temps que l'habilitation familiale du frère) malgré le conflit d'intérêt, mais sans aucune référence à un quelconque prix ou estimation vénale du bien. Normalement un prix plancher devrait y figurer

S'en suit 1 an plus tard la signature de ce compromis à un prix inférieur au prix d'achat il y a 20 ans par les parents

Une semaine après le décès de mon ex mari la notaire a fait une requête de rectification de la quote part de la protégée et une ordonnance rectificative dans ce sens a été émise environ 3 mois plus tard, celle-ci fait référence au compromis dans le motif de la requête par la notaire mais aucunement dans le verdict du juge qui ne stipule que la rectification de la quote part de la protégée, aucun prix ni estimation n'y sont mentionnés

Puis-je demander la nullité de cette vente sachant qu'un compromis de vente a été signé sans aucune acceptation du prix ou mention du prix ne soit mentionnée ni sur l'ordonnance ni sur la rectification d'ordonnance svp?

(Ne disposant que d'un GSM marocain, Prière de composer l'indicatif +212 avant mon numéro de téléphone si vous souhaitez me joindre, joignable via WhatsApp aussi, merci)

J'ai checké un lien sur le net avec le texte suivant :

Lorsqu'un majeur est placé sous tutelle, il n'a pas la capacité juridique, qui est une condition essentielle à la validité d'un contrat. Il est donc obligatoire que la personne sous tutelle soit représentée par son tuteur : c'est lui qui va signer les actes de vente ou d'acquisition à sa place. Il est impératif également d'obtenir en amont l'accord du juge des tutelles. En général, c'est le tuteur qui se charge de saisir le juge qui se prononcera tant sur le principe de la vente que sur le prix de vente. Le juge compétent est le juge des tutelles du tribunal d'instance du lieu de résidence du majeur protégé ou du tuteur. Le recours à l'avocat n'est pas obligatoire. Bon à savoir L'accord du juge se matérialisera par le biais d'une ordonnance. La Cour de cassation a rappelé qu'un simple courrier émanant du juge n'est pas suffisant. L'accord du juge des tutelles est obligatoire pour signer un compromis de vente Il s'avère être dangereux de demander l'accord du juge des tutelles une fois le compromis de vente signé. En effet, dans l'hypothèse où le juge refuserait le prix de vente, sa décision invaliderait le compromis signé. La situation ne serait dans ce cas pas stable juridiquement. Il est donc préférable de saisir le juge dès la mise en vente, avant toute négociation. Conclure une vente sans l'accord du juge des tutelles est très lourdement sanctionné : cela peut aller jusqu'à la nullité de la vente. Attention, la nullité de la vente peut être demandée dans un délai de 5 ans, à compter de sa signature. Références juridiques Article 426 du code civil Article 440 du code civil Civ 1, 22 octobre 2008, n°07-19964

Par **youris**, le **08/08/2025** à **09:56**

bonjour,

pour demander la nullité d'une vente d'un bien immobilier dont l'acte authentique du notaire a été transis au service de la publicité foncière, vous devez prendre un avocat.

salutations

Par **Lunailan**, le **08/08/2025** à **10:46**

Bonjour

L acte authentique n'a pas encore été signé justement, on me relance pour ce faire en tant que représentante des héritiers, mais qui puis je saisir dans ce cas, en tant qu ex femme du défunt et seule tutrice des mineurs est ce que la demande de nullité doit être faite par moi meme au juge des majeurs protégés pour avoir une autorisation sur le prix ou dois je saisir le juge des tutelles des mineurs pour ce faire svp?

Par **Rambotte**, le **09/08/2025** à **10:05**

Bonjour.

Il ne s'agit pas d'une vente au sens habituel du mot, mais une opération de partage (avec soulte) de l'indivision successorale. Cette opération est appelée par la pratique notariale "

vente à titre de licitation".

Il n'y a normalement pas de compromis de vente dans une telle opération. Puisque l'acquéreur est déjà propriétaire d'une part du bien, qu'il est donc censé connaître (et il n'y a pas de diagnostics, comme dans une "vraie" vente).

Le partage doit se faire sur la base de la valeur du bien à l'époque du partage. En cas de lésion, il existe l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage, action qui se prescrit en 2 ans du partage (pour une "vraie" vente, la lésion doit être de plus des 7/12).

Par ailleurs, nous imaginons que votre belle-mère est usufruitière du bien (elle est peut-être aussi indivisaire sur la nue-propriété). La cession projetée porte-t-elle aussi sur l'usufruit ?

Et quels sont vos droits dans la succession de votre mari ? Que vous ayez des droits en propriété ou en usufruit fait que vous êtes directement partie prenante dans la cession, pas seulement en tant que représentante de vos enfants héritiers.

Par **Rambotte**, le **09/08/2025** à **11:28**

Je relis, et je vous que vous être ex-épouse.

Donc mon paragraphe sur les droits du conjoint survivant n'est pas à prendre en compte.

Sur le fond, il aurait sans doute fallu un tuteur ad hoc, pour la détermination amiable de la valeur du bien dans l'opération de cession.