Image not found or type unknown

ACHAT TERRAIN EN COURS ET MALADIE alzheimer DECLAREE

Par **celinevernay**, le **02/09/2011** à **22:39**

Bonjour,
Nous sommes en cours d'achat d'un terrain agricole pour construire notre maison.
ce terrain est en indivision (7 oncles de mon conjoint & grands parents).
En mars, notre notaire a editer une attestation comme quoi il prenait en charge la vente du terrain pour notre prêt. La vente doit se passer jeudi prochain.
Il s'avere que la grand mere a été declaré alzheimer il y a quelques mois.
Son medecin traitant ne veut pas faire de certificat medical. Donc la vente est bloquée pour le moment.. et les enfants ne veulent pas mêttre sous tutelle.
Sachant que tout le monde est OK pour la vente et que la gd mere a encore sa tête, avons nous une autre solution.
Si le medecin est la lors de la signature, peut il attester si elle comprend les termes de la vente qu'elle est apte ?
cordialement
Céline VERNAY 06.74.51.55.90

Par **rebond**, le **03/09/2011** à **10:51**

Aux termes du nouvel article 815-5-1 du Code civil, l'aliénation d'un bien indivis pourra être autorisée par le tribunal de grande instance à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, à la condition que la vente ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.
"L'acte visé par l'article 815-5-1 du Code civil est « l'aliénation d'un bien indivis ». Deux précisions doivent être ici apportées.

- Il s’agit de faciliter l’aliénation d’un bien indivis et non le partage de l’indivision
L' « aliénation » à laquelle la mise en œuvre de la nouvelle disposition peut aboutir donne lieu à une « licitation ». Une telle opération peut préparer et faciliter un futur partage, dans la mesure où des liquidités seront plus faciles à lotir qu'un bien corporel. Dans cette optique particulière, il est d'ailleurs précisé à l'alinéa 6 que les sommes retirées de la vente « ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision ».
Il reste cependant que la vente en question ne constitue pas une opération de partage. À l'issue de la vente, le prix n'est donc pas réparti entre les indivisaires ; par le jeu de la subrogation réelle, la créance de prix vient remplacer le bien vendu dans la masse indivise.

- Il s’agit de faciliter l’aliénation d’un bien indivis quel qu’il soit
Les biens objet de la vente sont « les biens indivis », sans aucune restriction. Il peut donc s'agir de meubles comme d'immeubles, de biens corporels comme de biens incorporels... La disposition est codifiée à l'article 815-5-1 du Code civil : elle est donc naturellement applicable aux biens soumis au régime légal de l'indivision, visé aux articles 815 à 815-18 du Code civil. Rappelons que ce régime s'applique aux biens indivis lorsqu’aucune convention d'indivision n'a été souscrite par les indivisaires, quelle que soit par ailleurs l'origine de l'indivision (indivision née d'une convention, indivision successorale, post-communautaire, post-sociétaire...).

- Les exceptions à l’autorisation de vente d’un bien indivis contre le gré d’un indivisaire
Le nouveau régime ne s’applique pas lorsque :
-Un indivisaire est présumé absent,
-Un indivisaire qui, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté
-Un indivisaire faisant l'objet d'un régime de protection (Tutelle, curatelle etc).
Le législateur a souhaité que ce nouveau tempérament à la règle d'unanimité n'équivaille pas à un passage en force au détriment d'indivisaires vulnérables ou introuvables. Était ici en jeu la conformité du dispositif à l'égard de la Constitution et du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme."
A cet égard,il est important de consater que cette personne n'est ni sous curatelle ni sous tutelle....
source :

L’article 6 de la Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d’allègement des procédures, publiée au Journal Officiel du 13 mai 2009, a institué l’article 815-5-1 du code civil dont l’objet est la simplification de la vente des biens indivis en cas de refus ou de silence d’un ou plusieurs indivisaires.

La Loi confère au Notaire un rôle central.
Voir , procédure >
http://www.village-justice.com/articles/Simplification-vente-biens-indivision,5549.html

Je vois mal un médecin attester de ce que cette personne a toute sa lucidité devant un Notaire alors qu'il n'a pas délivré d'attestation et d'ailleurs que le Notaire accepte d'engager sa responsabilité professionnelle dans un tel processus.
Cordialement

Par **Domil**, le **03/09/2011** à **12:48**

Attention, tous les actes passés par une personne qui n'était pas sous tutelle, mais qui le devient ensuite, sont annulables si la cause de la mise sous tutelle existait déjà.

PS : attention aussi, on n'a pas le droit de construire sur un terrain agricole, sauf si on est agriculteur exploitant cette terre.

Par **rebond**, le **03/09/2011** à **21:14**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les actes passés moins de deux ans avant la publicité de la mise sous tutelle peuvent être annulés **s'il est justifié d'un préjudice subi par la personne protégée** ou réduits
si son inaptitude était notaire (notoire?) ou connue du cocontractant à l'époque où les actes ont été passés. L'action doit être introduite dans les 5 ans de la date d'ouverture du jugement.
Dans ce dossier je ne vois pas quel préjudice pourrait être invoqué.
Cordialement

Par **Domil**, le **03/09/2011** à **21:17**

- Le prix, en particulier, cas assez courant, acheter au tarif du terrain agricole alors que c'est un terrain constructible.
- la valeur de l'usufruit (c'est un cas typique où il peut y avoir usufruit)
- la perte de revenus de la personne (aurait-elle gagné plus en louant le terrain ?)

Il y a pas mal d'angles d'attaque pour un tuteur opiniatre. Ce n'est pas sur, mais c'est un point à prendre en compte.

En tout cas , demandez l ' avis , et éventuellement l ' autorisation du juge des tutelles qui ratifierait toute décision familiale (sauf recours)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés