



Rabais familial lors de la vente de la maison au frère?

Exposition des faits

Dans le cadre d'une curatelle au sens de l'art. 392 ch. 2 CCS lié à l'art. 421 ch. 1 CCS, je représente un client dans une affaire de vente de maison.

L'autorité tutélaire m'a chargé de sa curatelle en vue d'un éventuel conflit d'intérêts.

Pour mon client, une curatelle combinée conformément aux art. 392 ch. 1 et 393 ch. 2 CCS a été instaurée. La curatelle a été reprise par son frère.

Les deux frères possèdent une maison en Suisse. Cette maison est habitée par leurs parents. Ces derniers jouissent d'un droit de résidence permanent enregistré au registre foncier.

Le capital pour l'achat de la maison provient pour moitié des fonds de pension des frères. En raison d'une attaque cérébrale, le frère – mon pupille - n'est plus à même de se prendre en charge.

En tant que curateur de son frère, il se soucie des finances et souhaiterait donc pouvoir augmenter sa rente mensuelle. Le frère part d'une augmentation de la rente de l'ordre de CHF 800. 00. Il ne peut toutefois qu'en bénéficier s'il rembourse la part du fonds de pension qui lui a été versée.

Pour cette raison, le curateur souhaiterait à présent reprendre toute la maison et lui racheter sa part de la maison.

Le curateur n'est toutefois que disposé à racheter la part de la maison de son frère au prix d'achat antérieur et ne souhaite pas procéder à une nouvelle évaluation de la maison.

J'ai obtenu les dossiers suivants de la part du curateur:

- Charge hypothécaire actuelle
- Nouveau contrat d'achat
- Ancien contrat d'achat

Afin que le pupille ne soit pas désavantagé vis-à-vis de son frère curateur, je me demande comment procéder à présent.

Questions

Est-il possible de renoncer dans le cas présent à une estimation de la maison et de déposer simplement la requête de vente d'une part de la maison auprès de l'autorité tutélaire?

Quelles sont les raisons en faveur d'une telle démarche?

Réflexions

1. Une attaque cérébrale peut, selon l'artère touchée, nuire à la capacité de jugement. Cela ne doit toutefois pas nécessairement être le cas. Il s'agirait donc de clarifier dans un premier temps si le pupille est encore capable de discernerment quant à la vente de la maison. En raison de la décision de l'autorité tutélaire basée sur l'art. 421 CCS, nous pouvons partir du principe que la personne n'est plus capable de conférer le pouvoir de représentation au sens de l'art. 419 CCS ou alors qu'elle refuse de le faire. Au sens de l'art. 419 CCS, le curateur peut



en effet, dans le cas d'une gestion de biens extraordinaire, agir conformément au pouvoir de représentation conféré par la personne représentée ou, si elle incapable de discernement, par l'autorité tutélaire. La personne nécessitant de la protection doit donc être capable de conférer le pouvoir de représentation. Cela signifie qu'elle est capable de juger le contenu et la portée de l'action en question au regard des circonstances concrètes, ainsi que d'évaluer les avantages et inconvénients qui en découlent à son égard (BSK CCS I-Biderbost, art. 419 N 17). La gestion extraordinaire s'applique surtout à des affaires spéciales décrites dans l'art. 421 f. CCS; lorsque le pupille confère le pouvoir de représentation, ces dernières ne nécessitent pas d'approbation (BSK CCS I-Biderbost, art. 419 N 13, 26).

2. Si la personne est incapable de discernement, alors le curateur, dans le cas présent le curateur de représentation, agit pour le compte du pupille. En raison du besoin de protection de la personne, une curatelle combinée a été instaurée. Le curateur de gestion doit, tout comme le tuteur au sens des art. 413 al. 1 CCS, gérer les biens du pupille avec diligence. A cet égard, la législation renvoie à la marge d'appréciation. Une gestion diligente signifie que la fortune doit être préservée et si possible accrue, l'augmentation ne devant toutefois pas s'effectuer au détriment du bien-être du pupille. A cet égard, le tuteur doit tenir compte des règles d'une solide gestion de fortune (BSK CCS I-Guler, art. 413 N 3ss.). Il s'est vu assigner la tâche globale de la préservation des intérêts pécuniaires de la personne nécessitant de la protection. S'il y a collision des intérêts, alors le curateur de collision reprend, conformément à l'art. 392 ch. 2 CCS, les tâches du curateur „ordinaire“ indisposé en raison de collision d'intérêts (BSK CCS I-Langenegger, art. 392 N 28).
3. Le cas échéant, le curateur de représentation doit vérifier si la vente de la part de la maison s'effectue dans l'intérêt du pupille, resp. sous quelles conditions la vente de la part de la maison correspond aux intérêts du pupille. La part de la maison doit en effet être vendue à la valeur du marché actuelle. Le rabais familial ne s'applique donc pas. Une estimation de la valeur du marché actuelle devrait, dans le cas présent, être demandée. Si elle existe déjà et en tenant compte des tâches respectives des frères, alors l'offre du frère (s'élevant au prix de vente antérieur) et l'estimation actuelle devraient être comparées à l'alternative d'une vente à des tiers. Si l'estimation de la valeur actuelle moins les frais de vente (annonces, etc.), y.c. provisions éventuelles de fiduciaires et moins-value suite à la dissolution du droit de résidence des parents ne devait pas résulter en un prix de vente considérablement plus élevé que l'offre du frère, alors les conditions seraient réunies pour le considérer comme acheteur – également dans une optique de sauvegarde de la paix familiale et au vu de l'engagement du frère en tant que curateur.

Conclusion:

Réponse à la question 1/2:

Il n'est pas possible de renoncer à une estimation de la valeur actuelle du marché. Elle constitue le point de départ des calculs. L'investissement requis pour un appel d'offres à des tiers et une éventuelle dissolution du droit de résidence sont toutefois – comme indiqué – également à prendre en considération.

VSAV
ASTO
ASTU



VEREINIGUNG SCHWEIZERISCHER AMTSVORMUNDINNEN UND AMTSVORMUNDE
ASSOCIATION SUISSE DES TUTRICES ET TUTEURS OFFICIELS
ASSOCIAZIONE SVIZZERA DELLE TUTRICI E DEI TUTORI UFFICIALI

Haute Ecole de Lucerne – Travail social

Prof. (FH) Daniel Rosch, lic. iur. / Travailleur social dipl. FH / MAS Nonprofit-
Management

4 novembre 2010