



# Comment vendre la maison de votre parent en maison de retraite ?

📅 16/09/2024

## Votre parent est apte à donner un consentement libre et éclairé

Si votre parent-proprétaire est apte à donner un consentement libre et éclairé, il **est le seul à disposer du pouvoir de vendre son logement**. S'il souhaite vendre son bien, il peut éventuellement vous demander de l'aide et vous délivrer une procuration pour réaliser la vente en son nom et à son compte.

**Important :** La procuration cesse d'être valable si votre parent perd sa capacité à décider. Vous ne pourrez donc plus réaliser l'opération en son nom.

La procuration peut être réalisée sous seing privé (sans notaire) ou par acte authentique (avec notaire). Certaines ventes nécessitent un acte authentique, par exemple la vente d'un immeuble à construire ou à rénover.

## Votre parent ne peut plus gérer son patrimoine immobilier (« majeur protégé »)

Il est possible que votre parent perde la pleine possession de ses moyens et ne soit plus en capacité de gérer son patrimoine immobilier. Dans ce cas, vous devrez obtenir un [certificat médical circonstancié](#) et l'autorisation du juge des tutelles pour agir en son nom et dans ses intérêts. Plusieurs statuts sont possibles.

## La tutelle

La tutelle est une mesure de protection judiciaire pour protéger une personne majeure en grande vulnérabilité. Vous pouvez être désigné comme tuteur de votre parent, si le juge estime que c'est pertinent (il donnera d'abord la priorité à l'époux ou partenaire de Pacs ou concubin). Lors de l'audition, si votre parent exprime un avis, cela peut jouer dans la décision du juge.

En tant que tuteur, vous avez le pouvoir de prendre des décisions importantes, **y compris la vente de biens immobiliers**, mais toujours avec l'autorisation du juge des tutelles. Pour obtenir cette autorisation, vous devrez adresser une requête au juge, et justifier la nécessité économique et juridique de l'acte pour votre parent, mentionner la valeur du bien et l'usage de la somme recueillie suite à l'opération.

## La curatelle

**La curatelle est moins contraignante que la tutelle** et permet à la personne protégée de participer aux décisions, tout en étant assistée par un curateur. Le curateur accompagne, mais ne décide pas à la place de la personne protégée.

Pour vendre la maison, l'autorisation du juge des tutelles est nécessaire. L'acte de vente doit être signé par la personne protégée et le curateur.

## L'habilitation familiale

**L'habilitation familiale est une procédure rapide à mettre en place** par rapport à la tutelle et à la curatelle. Elle permet à un membre de la famille d'une personne vulnérable de prendre des décisions en son nom sans passer par un régime de tutelle ou de curatelle. Elle nécessite cependant un accord familial.

La vente de la maison requiert aussi l'autorisation du juge, mais les démarches sont moins lourdes. L'habilitation ne peut excéder 10 ans, et est renouvelable une seule fois.

## Le mandat de protection future

**Le mandat de protection future est une mesure volontaire** Il permet à une personne d'anticiper sa protection, en cas de perte de ses facultés, en désignant un mandataire. Ce mandat peut être établi sous seing privé ou par acte notarié.

Si votre parent a établi un tel mandat, le mandataire désigné pourra effectuer les démarches pour vendre la maison, sous réserve d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles. Cette autorisation est nécessaire pour garantir que la vente est dans l'intérêt de la personne protégée, mais la procédure est simplifiée, car le mandat a déjà été prévu par la personne protégée elle-même.

**Conseil** : Si votre parent est en possession de ses moyens, pensez à évoquer avec lui le mandat de protection future pour anticiper la gestion de son patrimoine, s'il venait à perdre ses facultés mentales ou physiques.

## Quels sont les types de vente possibles ?

Lorsque vous accompagnez ou représentez votre parent pour vendre sa maison, plusieurs types de ventes sont possibles :

- **Vente en pleine propriété** : c'est le type de vente le plus courant. Vous vendez votre bien à un tiers contre une somme versée directement.
- **Vente en viager** : la maison est vendue contre le versement d'une rente viagère au vendeur (votre parent), jusqu'à son décès. Il peut également inclure un bouquet, une somme versée au moment de la vente.
- **Vente à terme** : la vente est réalisée avec un 1<sup>er</sup> versement au comptant suivi de plusieurs paiements échelonnés sur une période définie, ce qui permet au vendeur de recevoir des paiements réguliers.
- **Démembrement de propriété** : la propriété est vendue en séparant l'usufruit (le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus) et la nue-propriété (la propriété du bien sans le droit d'utilisation) ;
- **Vente groupée ou en indivision** : si la propriété est partagée avec d'autres copropriétaires, vous vendez votre part de la propriété. Tous les copropriétaires doivent être d'accord pour la vente.



Quel que soit le type de vente choisi, il est important que la maison soit vendue à un prix en cohérence avec les prix du marché immobilier. Une évaluation précise doit être réalisée pour éviter que le juge des tutelles ne refuse la vente. Pour cela, il est recommandé de faire appel à un expert immobilier ou à un notaire pour obtenir une estimation fiable du bien.

## Quelle démarche pour vendre la maison de votre parent devenu "majeur protégé ?"

Lorsque votre parent ne peut plus gérer son patrimoine, vous devez suivre plusieurs étapes pour garantir que la vente se déroule dans les meilleures conditions et respecte les intérêts de votre parent.

### 1. Évaluez la valeur de la propriété

Commencez par faire évaluer la maison par un notaire ou un expert immobilier pour obtenir une estimation précise du prix de vente. Cela permettra de s'assurer que la maison est vendue à un prix en cohérence avec les prix du marché immobilier.

### 2. Obtenez les autorisations nécessaires

Vous devez obtenir l'autorisation du juge des tutelles pour vendre le bien de votre parent. Si votre parent est sous curatelle, il doit également donner son accord.

**Important** : Pour la tutelle, la curatelle et l'habilitation familiale, vous devez joindre 2 avis de valeur du bien immobilier, réalisés par des professionnels distincts, pour obtenir l'autorisation de vente.

### 3. Préparez les documents nécessaires

La vente d'un bien immobilier nécessite de rassembler plusieurs documents, notamment :

- le titre de propriété,
- les diagnostics immobiliers obligatoires (amiante, plomb, performance énergétique...),
- les documents relatifs aux charges et aux taxes,
- les justificatifs de travaux récents (si applicable).

## 4. Choisissez le type de vente

En pleine propriété, en viager, à terme, en démembrement de propriété ou en indivision... chaque type de vente possède ses avantages et ses inconvénients. Si vous souhaitez aller au plus simple, la vente en pleine propriété est la solution idéale.

## 5. Signez l'acte de vente

Une fois toutes les autorisations obtenues et les documents préparés, procédez à la signature de l'acte de vente (avec votre parent s'il s'agit d'une curatelle). Selon la complexité de la vente et les exigences légales, cela peut nécessiter la présence d'un notaire.

## 6. Utilisez les fonds

Après la vente, veillez à utiliser les fonds conformément aux justifications fournies au juge des tutelles. Cela peut inclure le paiement des frais de la maison de retraite, le remboursement de dettes, ou d'autres dépenses nécessaires pour le bien-être de votre parent.

## 7. Rapportez l'opération au juge des tutelles

Si vous êtes tuteur, curateur ou mandataire, vous avez l'obligation de remettre un compte de gestion détaillé couvrant l'année écoulée, au greffier en chef du tribunal judiciaire. Ce document doit indiquer précisément les montants des revenus perçus et des dépenses effectuées. La vente doit ainsi apparaître dans ce document annuel.

Vous pouvez en être dispensé si le juge estime que le patrimoine du majeur protégé est trop modeste.

**À noter** : En habilitation familiale, vous n'avez aucun compte annuel de gestion à adresser au juge des tutelles.

# Quelles conséquences sur la succession et la fiscalité ?

## Exonération de la taxe sur la plus-value immobilière

Lorsque vous vendez un bien immobilier, la plus-value réalisée (c'est-à-dire la différence entre le prix de vente et le prix d'achat ou la valeur au jour de la donation) est en principe imposable.

Cependant, certaines exonérations existent, notamment si :

- le bien vendu est la résidence principale du vendeur,
- le vendeur est retraité ou invalide, sous certaines conditions de revenus,

- le vendeur réside en Ehpad.

Ici, le vendeur reste bien votre parent-propriétaire, même si vous exécutez l'opération en son nom.

## Donation du produit de la vente

Si le produit de la vente est destiné à être partagé entre les héritiers ou à financer des dépenses précises, il est important de formaliser ces actions juridiquement pour éviter des conflits futurs. Les donations doivent être déclarées et peuvent être soumises à des droits de donation selon les montants et les liens de parenté.

**À noter** : Chaque parent peut donner à chaque enfant jusqu'à 100 000 € tous les 15 ans, sans avoir à payer de droits de donation.

## Réintégration du produit de la vente

Le produit de la vente d'un bien immobilier peut être réintégré dans la succession, surtout si les fonds ne sont pas utilisés entièrement avant le décès du parent.

Les héritiers devront alors en tenir compte lors du partage des biens.

## Droit des héritiers réservataires

Les héritiers réservataires (enfants, par exemple) ont droit à une part minimale de la succession, appelée « réserve héréditaire ». Si le produit de la vente de la maison est utilisé d'une manière qui lèse cette réserve, les héritiers peuvent contester ces actions devant un tribunal.

De façon générale, il est recommandé de consulter un notaire ou un conseiller fiscal pour bien comprendre les implications fiscales de la vente de la maison, notamment en ce qui concerne la plus-value immobilière et les droits de succession. Ces professionnels peuvent vous aider à optimiser fiscalement la vente et à anticiper les conséquences sur la succession.

## Ce qu'il faut retenir sur la vente de la maison de votre parent en maison de retraite

- Si votre parent-propriétaire peut donner un consentement libre et éclairé, il est le seul à disposer du pouvoir de vendre sa maison. Il peut éventuellement vous faire une procuration pour que vous l'aidiez à vendre son bien.
- Si votre parent ne peut plus gérer son patrimoine (« majeur protégé »), une autorisation du juge des tutelles est nécessaire pour vendre son bien.
- La vente de la maison principale peut se faire en pleine propriété, en viager, à terme, en démembrement de propriété ou en indivision, en suivant les prix du marché, pour ne pas léser votre parent et obtenir l'autorisation

du juge des tutelles.

- La vente peut avoir des conséquences fiscales et successorales. Consultez un notaire ou un conseiller fiscal pour optimiser cela.