



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE
Tribunal de protection
de l'adulte et de l'enfant
Case postale 3950
1211 Genève 3

Genève, le 24 novembre 2014

Tél. 022/327 69 30
<http://www.ge.ch/justice>

Directive concernant la vente d'un bien immobilier appartenant à une personne sous curatelle

La présente directive précise la procédure à suivre par le curateur lorsque ce dernier estime qu'un bien immobilier appartenant à son protégé devrait être vendu et qu'une telle aliénation est soumise à l'approbation de l'autorité de protection de l'adulte :

1. Le curateur fait établir une expertise du bien immobilier par un expert immobilier (si possible, un architecte).
2. Le curateur demande, par écrit, à l'autorité de protection de l'adulte l'autorisation de mettre sur le marché le bien immobilier appartenant à son protégé et y joint l'expertise.
3. L'autorité de protection de l'adulte donne l'autorisation de mettre le bien sur le marché, si l'intérêt de la personne concernée l'exige ; cette autorisation peut être assortie de conditions.
4. Le curateur fait paraître, dans plusieurs journaux spécialisés, des annonces du bien immobilier à vendre au prix fixé par l'autorité de protection de l'adulte ou confie le mandat à un courtier (par exemple, une agence immobilière).
5. Il examine, dans les meilleurs délais suivant la parution des annonces, les offres reçues et conserve celles des personnes solvables.
6. Au vu de la meilleure offre reçue, le curateur contacte toutes les personnes solvables intéressées et les invite à formuler de nouvelles offres, de façon à réaliser le meilleur prix possible.
7. Il transmet ensuite à l'autorité de protection de l'adulte la meilleure offre et établit un rapport écrit qui précise les démarches effectuées, l'énumération de tous les candidats-acquéreurs et les offres recueillies.
8. Le juge de l'autorité de protection de l'adulte statue par ordonnance sur la base du dossier qui lui est soumis. Le cas échéant, il demande auparavant les compléments utiles.
9. L'ensemble de cette procédure peut se dérouler en l'espace de quelques semaines. Si l'autorité de protection de l'adulte consent à l'aliénation, la vente doit ensuite être conclue devant un notaire.

Extraits du Code civil suisse :

De l'exercice de la curatelle

Art. 406 : Relations avec la personne concernée

¹ Le curateur sauvegarde les intérêts de la personne concernée, tient compte, dans la mesure du possible, de son avis et respecte sa volonté d'organiser son existence comme elle l'entend.

Art. 412 : Affaires particulières

² Dans la mesure du possible, il [le curateur] s'abstient d'aliéner tout bien qui revêt une valeur particulière pour la personne concernée ou pour sa famille.

Du concours de l'autorité de protection de l'adulte

Art. 416 : Actes nécessitant le consentement de l'autorité de protection de l'adulte, I. De par la loi

¹ Lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour :

5. acquérir ou aliéner des immeubles, les grever de gages ou d'autres droits réels ou construire au-delà des besoins de l'administration ordinaire ; [...]

² Le consentement de l'autorité de protection de l'adulte n'est pas nécessaire si la personne concernée est capable de discernement, que l'exercice de ses droits civils n'est pas restreint par la curatelle et qu'elle donne son accord.

³ Les contrats passés entre la personne concernée et le curateur sont soumis à l'approbation de l'autorité de protection de l'adulte, à moins qu'il ne s'agisse d'un mandat gratuit donné par la personne concernée.

Du curateur

Art. 403 : Empêchement et conflit d'intérêts

¹ Si le curateur est empêché d'agir ou si, dans une affaire, ses intérêts entrent en conflit avec ceux de la personne concernée, l'autorité de protection de l'adulte nomme un substitut ou règle l'affaire elle-même.

² L'existence d'un conflit d'intérêts entraîne de plein droit la fin des pouvoirs du curateur dans l'affaire en cause.