



Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne  
Autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (APEA)

# Information

## Vente d'un immeuble

Il se peut que vous deviez organiser la vente d'un immeuble si la personne sous curatelle est propriétaire unique, propriétaire commune ou copropriétaire. La vente d'un appartement ou d'une maison doit tenir compte des intérêts de la personne sous curatelle.

Pour la vente, il faut que vous déterminiez si la personne sous curatelle est capable de discernement ou si l'exercice des droits a été limitée par l'APEA. La distinction détermine si la personne peut conclure seule l'affaire juridique ou si vous devez la représenter (en tant que mandataire). Dans le dernier cas, l'approbation de l'APEA est nécessaire. Les paragraphes suivants expliquent comme faire cette distinction.

### 1. Acte non soumis au consentement de l'APEA

Dans les cas suivants, le consentement de l'APEA n'est pas nécessaire:

- La personne sous curatelle est capable de discernement et
- elle n'a pas été limitée par l'APEA dans l'exercice de ses droits.

La personne sous curatelle peut procéder elle-même à la vente, signer le contrat ou vous donner le mandat de le faire. Dans le dernier cas, vous agissez dans le cadre d'une représentation parallèle; demandez à la personne sous curatelle de fixer par écrit votre mandat.

### 2. Acte soumis au consentement de l'APEA

Dans les cas suivants, le consentement de l'APEA est nécessaire:

- La personne sous curatelle n'est pas capable de discernement ou
- elle a été limitée par l'APEA dans l'exercice de ses droits ou
- elle est capable discernement et n'est pas limitée dans l'exercice de ses droits, mais refuse de consentir à la vente.

Dans ces cas, vous *représentez la personne sous curatelle*. Les ventes qui sont conclues ainsi doivent être approuvées par l'APEA pour avoir une valeur juridique et être inscrite au registre foncier.

### **3. Procédure pour la vente d'un immeuble lorsque le consentement de l'APEA est nécessaire**

Cherchez rapidement conseil auprès du service des mandataires. Si la situation s'avère complexe, le service vous priera de vous adresser à l'APEA. Vous pouvez vendre l'immeuble vous-même ou faire appel à une courtière ou un courtier.

Vous devez soumettre à l'APEA les documents suivants pour qu'elle puisse examiner l'affaire et, le cas échéant, l'approuver:

- une demande motivée indiquant clairement pourquoi la vente est dans l'intérêt de la personne sous curatelle et, dans la mesure du possible, quelle opinion elle a de la vente. Si la personne concernée n'est pas capable de discernement, il convient de le préciser dans la demande;
- une estimation actuelle de la valeur vénale. Si l'estimation date de plus d'une année, elle doit être accompagnée d'une attestation écrite de l'estimateur, qui certifie qu'elle est encore actuelle. Autrement, elle doit être adaptée aux nouvelles circonstances;
- l'annonce de la vente (avis, photographies, documents de vente), la procédure de sélection des acheteurs potentiels ainsi que les documents relatifs aux négociations (offres, correspondance, surenchères) doivent être intégralement documentés. Il faut en principe vendre au plus offrant. Tout écart doit être discuté avec l'APEA;
- si les offres sont inférieures à la valeur vénale estimée, *prenez contact avec l'APEA*;
- lorsque les négociations sont avancées au point qu'il existe une ébauche de contrat tenant compte des attentes de toutes les parties, vous pouvez adresser à l'APEA une demande préalable. À la suite de son examen, l'APEA vous dira si elle prévoit de consentir à l'acte ou vous transmettra ses instructions. Ensuite, les parties au contrat peuvent conclure l'acte devant une ou un notaire;
- un contrat en la forme authentique établi par une ou un notaire et comprenant une réserve relative au consentement de l'APEA;
- des renseignements doivent être donnés à l'APEA concernant le produit de la vente. Peut-être faudra-t-il revoir la manière d'investir la fortune ou qu'elle soit garantie par l'APEA selon les dispositions de l'OGPCT<sup>1</sup>.

L'APEA examine l'affaire et donne son consentement par voie de décision. La décision est susceptible de recours. Après l'entrée en force de cette décision, la mutation peut être inscrite au registre foncier. L'inscription est requise par la ou le notaire.

D'autres explications sont fournies dans l'[information sur les cas qui appellent l'intervention de l'APEA](#).

Le processus tel qu'expliqué doit garantir que la vente donne le meilleur produit en faveur de la personne sous curatelle. Selon les circonstances, la vente peut prendre plus de temps que s'il s'agissait par exemple d'un bien vous appartenant. Il n'est pas inutile de rendre la partie acquéreuse attentive à cette particularité.

---

<sup>1</sup> Ordonnance sur la gestion du patrimoine dans le cadre d'une curatelle ou d'une tutelle