



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## généralités

Question écrite n° 85700

## Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur la protection des ventes immobilières en présence de mineurs ou de majeurs protégés. En présence d'un mineur ou d'un majeur sous tutelle, une pratique courante consiste à établir un avant-contrat sous la condition suspensive de l'autorisation du conseil de famille ou du juge des tutelles. Il existe cependant un décalage entre la théorie et cette pratique qui est régulièrement dénoncée par la doctrine et la jurisprudence. En effet, une condition suspensive est une modalité d'un contrat ou d'une obligation déjà formé, extérieure à la volonté des parties. Ce n'est pas un élément de formation ou de validité d'un rapport de droit. La validité d'une promesse sous la condition suspensive de l'accord du juge des tutelles est de surcroît très contestable car il n'est pas possible de renoncer à l'autorisation du juge des tutelles. L'autorisation du conseil de famille ou du juge des tutelles ne peut être considérée comme un élément extérieur à la volonté des parties puisqu'elle conditionne l'efficacité juridique de celle-ci. Cette autorisation participe donc directement à cette volonté et à la naissance de l'obligation. En l'état, cette pratique fait donc courir un risque de nullité de la convention. La doctrine et la jurisprudence sont unanimes sur ce point. La Cour de cassation a condamné cette pratique, aussi bien dans une promesse unilatérale de vente (Cass. 3e civ., 5 avr. 1995) que dans une promesse synallagmatique (Cass. 1ère civ., 10 février 1998). Bien qu'il s'agisse d'une nullité de protection qui ne peut être invoquée que pour le compte de la personne protégée, les conséquences de la nullité de l'avant-contrat sont dévastatrices. Elle remet notamment en cause la purge du délai de rétractation ou de réflexion de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette protection peut apparaître contre-productive. La pratique souffre de ces incertitudes et a besoin d'une solution incontestable que la loi pourrait lui proposer. Il conviendrait d'admettre qu'un contrat puisse se former en plusieurs étapes engageant progressivement les volontés qui s'y agrègent, parfois avec un délai nécessaire. Il lui demande quelle suite le Gouvernement entend donner à cette proposition.

## Données clés

**Auteur :** [M. Marc Le Fur](#)

**Circonscription :** Côtes-d'Armor (3<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 85700

**Rubrique :** Déchéances et incapacités

**Ministère interrogé :** Justice

**Ministère attributaire :** Justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [28 juillet 2015](#), page 5714

**Question retirée le :** 20 juin 2017 (Fin de mandat)