

BACAGe

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

L'optimisation de la protection du logement du majeur protégé

Clémence Gbénou

🔗 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1428>

DOI : 10.35562/bacage.1428

Référence électronique

Clémence Gbénou, « L'optimisation de la protection du logement du majeur protégé », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1428>

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



L'optimisation de la protection du logement du majeur protégé

Clémence Gbénou

DOI : 10.35562/bacage.1428

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

DÉCISION DE JUSTICE

CA Grenoble, ch. civile section A – N° 24/01883 – 10 novembre 2025

PLAN

1. Deux défaillances apparentes
 - 1.1. Accessoirement, le défaut d'assistance
 - 1.2. Fondamentalement, le défaut d'autorisation
2. La démonstration du préjudice facilitée
 - 2.1. Une motivation minimaliste critiquable
 - 2.2. Un préjudice fondé sur un droit ou un risque certain

TEXTE

- 1 « [...] dans la mesure où la stabilité du cadre de vie revêt une importance considérable dans le traitement de la maladie : l'objectif est d'assurer un maintien des repères du majeur protégé et d'éviter toute décision hâtive¹. » Dans ce cadre, le logement du majeur protégé bénéficie d'une protection, voire d'une surprotection. Le législateur a en effet soumis les actes de disposition conclus sur ledit logement à l'autorisation préalable du juge des tutelles en vertu de l'article 426 du Code civil. À défaut, la nullité pourra être obtenue, sous réserve de justifier d'un préjudice en application de l'article 465. C'est en conformité à ces fondements qu'a statué la cour d'appel de Grenoble dans la décision commentée où un simple décalage des prix a permis de retenir le préjudice subi par le majeur.

- 2 En l'espèce, un majeur sous curatelle renforcée depuis 2011 consent avec sa fille curatrice et co-venderesse, le 13 décembre 2019 à une promesse unilatérale de vente. Celle-ci initialement valable jusqu'au 15 mai 2020, portait sur un terrain rattaché à des parcelles sur lesquelles se trouvait le logement du majeur protégé. Elle était soumise à diverses conditions suspensives dont l'obtention du permis définitif d'aménager un lotissement et d'une autorisation préalable du juge des tutelles. Deux avenants modifiant les dates d'expiration de la promesse et d'obtention du permis d'aménager ont été signés avant le décès du majeur promettant survenu le 10 février 2021. Un dernier avenant, dont seul le bénéficiaire sera signataire, reportera la date d'expiration de la promesse au 31 mars 2021.
- 3 Confronté au silence des héritiers face à ses diligences visant à régulariser la vente, le bénéficiaire auquel s'est substituée la société appelante assigne la promettante devant le tribunal judiciaire de Vienne aux fins de signature de l'acte de vente. La promettante, quant à elle, lui oppose la nullité de la promesse de vente.
- 4 Le tribunal de Vienne, par jugement du 14 mars 2024, prononce entre autres, la nullité de la promesse de vente pour défaut d'assistance de la curatrice. Il rejette par conséquent toutes les demandes de la société substituante relative à la promesse ou à la signature de l'acte de vente.
- 5 Non satisfaite, la société interjette appel devant la cour d'appel de Grenoble sur des fondements divers dont les articles 426, 467 du Code civil. Elle soutient en substance que la promesse de vente contenant la double qualité de co-venderesse et de curatrice n'avait pas besoin pour sa validité du contreseing de la curatrice. Par ailleurs, la promesse ne porte pas sur le logement du majeur protégé de sorte que la vente était devenue parfaite entre les parties le 6 novembre 2020 dès la manifestation de la volonté de consentir du bénéficiaire.
- 6 L'intimée quant à elle sollicite, sur le fondement « des articles 426 alinéa 3 et 467 du Code civil... et de l'article 2 du décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle et pris en application des articles 462, 496 et 502 du Code civil », la confirmation du jugement notamment sur la nullité de la promesse unilatérale. Elle soutient à cette occasion que l'acte porte sur le logement de son père et que sa

validité devait donc être subordonnée à l'autorisation du juge des tutelles. De plus, sa qualité et sa signature en tant que curatrice indispensable à la validité de la promesse de vente faisaient défaut.

- 7 Était donc soumise aux juges la question de savoir si une promesse de vente consentie par un majeur protégé peut être annulée en l'absence du contreseing du curateur et de l'autorisation du juge des tutelles lorsque le logement du majeur n'est pas expressément exclu de l'acte de vente.
- 8 C'est par un arrêt confirmatif que la cour d'appel répond à la question. Pour ce faire, elle constate des défaillances liées accessoirement à l'assistance de la curatrice, l'existence possible d'un conflit d'intérêt, avant de constater fondamentalement le défaut d'autorisation du juge des tutelles alors qu'était inclus le logement du majeur. La cour se basera vraisemblablement ensuite sur le 2° du premier alinéa de l'article 465 du Code civil pour établir le préjudice subi. Celui-ci résiderait ici dans l'infériorité du prix de vente par rapport au prix du marché. Par une application littérale des textes visés, la cour relève deux défaillances apparentes (1), puis par un procédé facilitant la démonstration du préjudice (2) prononce la nullité de la promesse.

1. Deux défaillances apparentes

- 9 La nullité de la promesse de vente a été prononcée ici sur une motivation qui, sans s'y concentrer véritablement, relève qu'il y a défaut d'assistance du majeur (1.1). Mais cette défaillance ne constitue pas le principal motif retenu par la cour d'appel puisque la démonstration a consisté à se focaliser véritablement sur le défaut d'autorisation (1.2).

1.1. Accessoirement, le défaut d'assistance

- 10 **Un acte de disposition portant sur le logement du majeur.** Si la cour d'appel ne se base pas fondamentalement sur ce défaut, elle ne manque pas de préciser à plusieurs reprises le défaut d'assistance de la curatrice. L'article 467 du Code civil précise en son alinéa 1^{er} les actes pour lesquels l'assistance du curateur est nécessaire. Au

nombre de ces actes figurent ceux pour lesquels en cas de tutelle, il est nécessaire d'obtenir une autorisation du juge ou du conseil de famille. S'agissant du patrimoine du majeur, sont considérés comme des actes requérant l'autorisation du juge, les actes de disposition comme ceux relatifs à l'aliénation du logement du majeur protégé. Or, comme le rappelle la Cour de cassation sous l'ancien fondement de l'article 510-1 du Code civil : « Les actes de disposition faits par le majeur en curatelle, seul, sans l'assistance d'un curateur, sont susceptibles d'annulation sur le fondement de l'article 510-1 du Code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 3 janvier 1968 [...] »².

- 11 **Présence formelle vs assistance effective.** La réalité de cette assistance prendrait la forme de l'apposition de la signature du curateur à côté de celle de la personne protégée sur les actes graves concernés. La précision semble à cette étape fondamentale. En effet, bien qu'à l'intérieur de l'acte, il ait été mentionné que « conformément aux dispositions de l'article 467 du Code civil, M. [Y] [M] est assisté aux présentes par sa curatrice, Mme [B] [M], sa fille unique sus-nommée, co-vendeur aux présentes », la cour d'appel n'a pas cru devoir y déduire que l'exigence était satisfaite. La signature de la curatrice en cette qualité ne figure pas à côté de la signature du majeur protégé comme le précise l'article 467. Dès lors, la co-venderesse également curatrice, bien que présente au moment de l'acte, n'a pas réellement assisté le majeur au sens dudit article. Dans la forme, l'exigence d'assistance n'est pas respectée et on pourrait alors valablement en conclure que la présence formelle du curateur ne suffit pas à valider l'acte. L'assistance doit être effective et matérialisée par le contrescand. Sur ce point, la position de la cour d'appel est conforme à la lettre de l'article et elle n'est pas nouvelle³. Ce défaut d'assistance se double ici du défaut d'autorisation du juge des tutelles.

1.2. Fondamentalement, le défaut d'autorisation

- 12 La capacité juridique du majeur étant limitée, l'autorisation judiciaire contribue à mieux assurer la protection de ses intérêts, surtout en cas de risque de conflits. C'est d'ailleurs sur le défaut de cette autorisation que repose fondamentalement la motivation de la cour

d'appel qui lui a substitué l'argument du défaut d'assistance du curateur retenu par le tribunal. Alors que le premier juge avait exclu la nécessité de cette autorisation au profit de l'argument du défaut d'assistance, la cour d'appel relève deux éléments qui rendaient nécessaires cette autorisation du juge : l'existence d'un possible risque de conflit d'intérêts et l'inclusion du logement du majeur dans les éléments objet de la promesse de vente.

13 **La qualité de co-contractant du curateur.** La curatrice était ici également co-contractante à la promesse. Cette double qualité du curateur fait naître un risque de conflit d'intérêts. L'existence du conflit d'intérêts n'est pas ici avérée. Il s'agit d'un simple risque. Pour autant, sans y fonder un raisonnement approfondi, la cour ne le minimise pas : puisque la curatrice est également partie au contrat en qualité de co-venderesse, ce risque contribue à fragiliser le consentement du majeur qui conclut sans assistance.

14 **L'application du fondement spécial relatif au logement du majeur.** De plus, et fondamentalement, l'acte porte sur le logement du majeur. Or, la protection du logement du majeur protégé est d'ordre public⁴ et l'article 426 du Code civil qui s'en fait l'écho précise que pour les actes de disposition relatifs au logement, l'autorisation du juge est nécessaire⁵. Étonnamment, cette autorisation avait d'ailleurs été érigée par les parties en condition suspensive alors même qu'il s'agit d'une condition légale de validité de l'acte. Le majeur ne peut en effet renoncer par avance à la protection que représente cette autorisation. La promesse de vente n'excluant donc pas expressément les lots relatifs au logement du majeur, la cour d'appel conclut, à raison, à la méconnaissance des règles édictées par l'article 426. La nullité pourrait alors, selon la cour d'appel, être prononcée à condition de constater le préjudice subi.

2. La démonstration du préjudice facilitée

15 Le processus ayant conduit à retenir en l'espèce la démonstration d'un préjudice du majeur protégé semble moins compréhensible au regard de la rédaction de l'arrêt. En effet, la cour d'appel semble, par une motivation minimaliste critiquable, se fonder à cette étape sur

l'article 465 al. 1^{er}, 2^o qui soumet la nullité des actes accomplis sans assistance à la démonstration d'un préjudice (2.1). Il est dès lors possible se demander si le préjudice n'est pas en réalité fondé sur un droit violé ou sur le risque encouru (2.2).

2.1. Une motivation minimaliste critiquable

- 16 L'arrêt de la 1^{re} chambre civile du 4 juillet 2018⁶ rendu sous l'égide de l'ancien régime de l'article 510-1 du Code civil précisait que la nullité était prononcée « eu égard aux circonstances de la cause », laissant entendre que le juge disposait d'un large pouvoir d'appréciation en la matière. Il pourrait alors prendre en compte l'intérêt ou l'utilité pour le majeur, ou encore la bonne foi du contractant. Si la nullité demeure facultative avec le nouveau régime de l'article 465, al. 1^{er}, 2^o, le curatelaire doit tout de même justifier d'un préjudice. La motivation de la cour d'appel relativement à ce préjudice est ici restrictive et sujette à critiques.
- 17 **L'indice des prix insuffisante en principe.** La cour d'appel adopte ici les motifs des premiers juges en relevant uniquement que le prix fixé dans la promesse était inférieur au prix du marché. Ce décalage des prix serait suffisant pour conclure à l'existence d'un préjudice. Or, si cela peut constituer un indice entre autres pour apprécier le préjudice, il ne paraît pas suffisant à notre avis. Il aurait peut-être fallu relever l'atteinte réelle aux intérêts du majeur qui résiderait par exemple dans un décalage important⁷, l'inutilité de l'acte, ou encore la mauvaise foi du contractant. L'analyse du juge se trouve alors limitée puisque réduite à constater un écart entre l'offre de prix et la valeur réelle du bien pour caractériser le préjudice⁸. À croire qu'on glisse vers une nullité fondée sur le seul fait d'avoir privé le curatelaire de la protection mise en place par le procédé de l'autorisation préalable, sans que le juge ait à prendre en considération d'autres éléments de l'espèce pour statuer.
- 18 **Une confusion ?** Plus encore, les termes de la motivation des juges prêtent réellement à confusion. En relevant en effet : « Selon l'article 465 du Code civil, si la personne protégée a accompli seule un acte pour lequel elle aurait dû être assistée, l'acte ne peut être annulé que s'il est établi que la personne protégée a subi un préjudice », il

semble que la cour d'appel ne relie plus ce préjudice au défaut d'autorisation évoquée, mais plutôt au défaut d'assistance. Il convient alors à cette étape de se demander s'il s'agit d'une erreur. En réalité, l'article 465 n'évoque pas l'hypothèse des actes conclus par le majeur sans l'autorisation du juge des tutelles. Sont entre autres envisagées les hypothèses du défaut d'assistance au 2° et du dépassement des pouvoirs du curateur ou du tuteur au 4°, ladite hypothèse est d'ailleurs sanctionnée par une nullité de plein droit. De plus, la cour d'appel avait presque esquivé le défaut d'assistance au profit de l'argument du défaut d'autorisation. Il semble alors surprenant que l'ayant presque ignoré, elle se base plus tard sur un fondement qui s'y rapporte.

2.2. Un préjudice fondé sur un droit ou un risque certain

- 19 **L'atteinte à un droit du majeur peut-elle justifier ici le préjudice ?**
Le préjudice doit être actuel, direct et certain⁹. Le caractère certain pourrait découler d'une atteinte à un droit de la victime. Ici, on pourrait retenir que l'assistance du curateur constitue un droit pour le majeur protégé : le droit à une assistance. Il s'agirait alors d'un droit subjectif dont la simple méconnaissance suffit à rendre le préjudice certain.
- 20 **Le risque certain.** Dans l'espèce, la promesse unilatérale de vente était ferme et formulée de manière sérieuse, de sorte qu'il ne manquait en réalité que la réalisation des conditions suspensives pour qu'elle produise effet. On pourrait alors se demander au regard de cette fermeté de la promesse, si ce n'est pas en réalité le risque encouru par le majeur qui caractérise le préjudice. Il s'agirait alors du risque de perte du logement auquel était exposé le majeur. Dès lors, le simple fait de soumettre le majeur à ce risque de perte suffit à caractériser le préjudice. Quoi qu'il en soit, la position de la cour d'appel conduit à confirmer la tendance à une surprotection du logement du majeur : bien qu'ayant soumis la nullité à l'existence d'un préjudice, elle en facilite la démonstration en se fondant sur un décalage de prix sans grande précision sur l'étendue dudit décalage.
- 21 Considéré comme l'une des « attaches les plus importantes de la personne protégée¹⁰ », il semble nécessaire de faciliter la

mobilisation du régime permettant sa protection. Ainsi, même les actes conclus en connaissance de cause par les parties pourraient être remis en cause, ce qui n'est pas sans conséquence sur la sécurité juridique des transactions.

NOTES

- 1 J.-M. Plazy et F. Gémignani, « Le logement de la personne vulnérable », *JCP N* 2012, n° 17, 1193.
- 2 Cass. civ. 1^{re}, 4 juillet 2018, n° 17-19.953, inédit, tout en précisant à cette occasion que : « ce texte, qui n'édicte pas une nullité de droit, laissant au juge la faculté d'apprécier leur validité, eu égard aux circonstances de la cause. »
- 3 Cass. civ. 1^{re}, 12 juin 2024, 22-10.874, inédit.
- 4 Rép. min. n° 5601 : *JO*, 9 mai 2023, p. 4211 : « [...] dans l'état actuel des textes, les dispositions protectrices du logement de la personne protégée s'imposent impérativement aux parties et qu'il ne saurait y être dérogé. »
- 5 Quoi que nécessaire, cette autorisation n'exclut pas totalement la contestation de la validité de l'acte pour insanité d'esprit comme le précise l'article 466 du Code civil. Voir Cass. civ. 1^{re}, 20 octobre 2010, n° 09-13.635, *D.* 2011. 50, note G. Raoul-Cormeil, en ces termes : « [...] l'autorisation donnée par le juge des tutelles de vendre la résidence d'un majeur protégé ne fait pas obstacle à l'action en annulation, pour insanité d'esprit, de l'acte passé par celui-ci... ». Ceci démontrant par la même occasion la grande protection dont bénéficie le logement ; Cass. civ. 1^{re}, 15 janvier 2020, n° 18-26.683.
- 6 Cass. civ. 1^{re}, 4 juillet 2018, n° 17-19.953, précité.
- 7 L'absence de précisions sur l'importance du décalage entre les prix pourrait conduire à se demander si le préjudice patrimonial est également retenu dans l'hypothèse d'un décalage modique, symboliquement 1 euro.
- 8 Contrairement à d'autres arrêts où le préjudice subi est beaucoup plus apparent : *CA Rouen*, 18 décembre 2014, n° 13-04245.
- 9 Cass. civ. 1^{re}, 7 décembre 2004, n° 02-15.578.
- 10 L. Pécaut-Rivolier, « Logement et majeur protégé », *AJ famille* 2008, p. 384.

RÉSUMÉ

Français

L'autorisation préalable du juge des tutelles est nécessaire à la validité d'une promesse de vente portant sur les lots de parcelles incluant le logement du majeur protégé. Le défaut de cette autorisation justifie la nullité de la promesse en présence d'un préjudice subi par le majeur. Ledit préjudice semble ici découler en réalité du simple manquement aux règles de la protection juridique des majeurs qui impliquent une autorisation judiciaire préalable.

INDEX

Mots-clés

personnes protégées, curatelle, défaut d'assistance, juge des tutelles, autorisation préalable, préjudice

Rubriques

Droit commun des contrats

AUTEUR

Clémence Gbénu

Enseignante-chercheuse contractuelle, Univ. Grenoble Alpes, CRJ, 38000
Grenoble, France

clemence-victoria.tobossou-gbenou[at]univ-grenoble-alpes.fr

IDREF : <https://www.idref.fr/278510507>