

FEUILLET D'INFORMATION POUR LES CURATEURS PRIVÉS

Vente de biens immobiliers

Public Guardian and Trustee (Tuteur et curateur public)

En tant que curateur aux biens, vous pourrez décider de vendre des biens immobiliers appartenant à l'adulte inapte que vous représentez (« l'adulte »). Pour déterminer les facteurs à considérer dans cette décision, veuillez consulter le Guide du curateur privé. Ce feuillet d'information vous indique les lignes directrices à suivre une fois que vous aurez décidé de vendre un bien immobilier de l'adulte, ce qui vous aidera à préparer votre demande auprès du Tuteur et curateur public (TCP) pour obtenir son approbation d'une vente de propriété foncière sujette à des restrictions.

METTRE UN BIEN IMMOBILIER EN VENTE

- **Demandez l'aide d'un professionnel** : la vente d'un bien immobilier peut s'avérer une tâche complexe demandant beaucoup de temps et pouvant requérir les services d'un agent immobilier pour effectuer la transaction et d'un avocat ou d'un notaire pour transférer le droit de propriété. Les frais entraînés seront remboursables sur le produit de la vente.
- **Demandez une évaluation indépendante** : pour déterminer la juste valeur de marché de la propriété, demandez l'avis d'un évaluateur indépendant certifié (veuillez noter que votre agent immobilier n'est pas considéré comme étant indépendant). Cela vous permettra d'établir un prix courant correct et de prendre une décision éclairée lorsque vous examinerez les offres au cours du processus de négociation.
- **Vérifiez si la propriété est mentionnée dans le testament de l'adulte** : si vous voulez vendre ou transférer un bien immobilier qui fait l'objet d'un don précis dans le testament de l'adulte, vous devrez conserver la documentation indiquant le montant du produit de la vente ou la juste valeur de marché pour vous conformer à l'article 48 de la *Wills, Estates, and Succession Act* (Loi sur les testaments et successions).
- **Vérifiez s'il y a des restrictions dans l'ordonnance du tribunal** : votre pouvoir de gérer le bien immobilier pourra être restreint par l'ordonnance du tribunal selon laquelle vous avez été désigné. Si c'est le cas, vous devrez demander l'approbation du TCP ou une ordonnance de tribunal pour autoriser la vente. Toute offre d'achat acceptée devrait contenir une des clauses suivantes : « Sous réserve d'approbation du Tuteur et curateur public », ou « Sous réserve d'ordonnance du tribunal pour approbation de la vente ». Remarque : il vous faut avoir été désigné comme curateur par une ordonnance de tribunal rendue.

ACCEPTER UNE OFFRE : BIENS IMMOBILIERS NON RESTREINTS PAR UNE ORDONNANCE DE TRIBUNAL

Vous êtes libre d'accepter toute offre d'achat raisonnable de la propriété. Néanmoins, si vous désirez la vendre pour moins que la valeur évaluée, ou à quelqu'un d'autre qu'une personne libre de tout lien de dépendance (par exemple, vous-même, ou une personne apparentée), parlez-en à l'avance avec votre agent d'examen de curatelle (AEC) du TCP. Conservez toute la documentation de la vente ainsi que l'état des rajustements du vendeur et soumettez-les en même temps que votre comptabilité.



PUBLIC GUARDIAN
AND TRUSTEE OF
BRITISH COLUMBIA

ACCEPTER UNE OFFRE : BIENS IMMOBILIERS RESTREINTS PAR UNE ORDONNANCE DE TRIBUNAL

Si la propriété est sujette à des restrictions, vous devrez demander l'approbation du TCP ou une ordonnance de tribunal pour autoriser la vente.

Veillez noter que le TCP exige un minimum de cinq jours ouvrables pour examiner toute demande de vente de biens immobiliers soumis à des restrictions et y répondre. Si la documentation requise est incomplète, l'examen de votre requête en sera retardé.

Présenter votre demande

Pour recevoir l'approbation du TCP, envoyez-lui votre demande écrite par courriel, télécopieur ou lettre indiquant « À l'attention des services de curatelle privée » et ajoutez-y :

- Un exemplaire du contrat d'achat-vente sujet à l'approbation du TCP;
- Une évaluation indépendante (non effectuée par l'agent immobilier) datant de moins de six mois;
- Une brève description des raisons de la vente, expliquant pourquoi celle-ci est dans l'intérêt de l'adulte inapte; et
- Les coordonnées de votre agent immobilier et de votre avocat ou notaire public, le cas échéant.

Veillez noter que si le TCP a cessé son rôle de surveillance de votre curatelle, comme dans le cas où l'adulte serait décédé ou résiderait désormais de façon permanente en dehors de la Colombie-Britannique, votre demande ne sera pas traitée.

Processus d'examen

Un AEC examinera votre requête et pourra vous demander des renseignements supplémentaires pour confirmer que la vente proposée est dans l'intérêt de l'adulte. Si votre requête est approuvée, le TCP vous donnera une lettre signalant toute exigence de garantie et demandera un exemplaire signé du formulaire de transfert A.

Exigences de garantie

Lorsqu'une propriété foncière sujette à des restrictions est vendue, le TCP exige une garantie pour couvrir le produit net de la vente. L'ordonnance de tribunal par laquelle vous avez été désigné pourra déjà contenir une telle restriction.

- *Si le produit net de la vente est restreint par une ordonnance de tribunal :*
avant de donner son approbation, le TCP vous demandera de confirmer que l'institution financière où sera déposé le produit de la vente a bien reçu un exemplaire de l'ordonnance de tribunal, et a été prévenue que ce produit est soumis à des restrictions.
- *Si le produit net de la vente n'est pas restreint par une ordonnance de tribunal :*
avant d'approuver la vente, le TCP vous demandera, ainsi qu'à l'institution financière où en sera déposé le produit, de signer une lettre d'instructions irrévocable indiquant que personne n'aura accès aux fonds sans son approbation préalable ou sans une autre ordonnance de tribunal. Un AEC pourra vous fournir un modèle de lettre d'instructions irrévocable, le cas échéant.

Transfert de titre de propriété

Une fois que le TCP aura reçu le formulaire de transfert A et, le cas échéant, la lettre d'instructions irrévocable, ou la confirmation que l'institution financière où sera déposé le produit de la vente connaît l'existence de votre ordonnance, il vous enverra une lettre adressée à la *Land Title Survey Authority* (Autorité d'enregistrement des titres fonciers) donnant son autorisation au transfert du titre de propriété.

Conservez toute la documentation de la vente ainsi que l'état des rajustements du vendeur et présentez-les lorsque vous soumettez votre comptabilité.

Demandes complexes et non approuvées

Dans la plupart des cas, lorsque toute la documentation décrite ci-dessus et la garantie ont été fournies, le TCP donne son approbation à la vente d'un bien immobilier soumis à des restrictions. Mais dans certains cas, il pourra être nécessaire de demander des renseignements supplémentaires, le processus d'examen pourra être retardé, et le TCP pourra refuser de donner son approbation, notamment dans le cas de propositions de ventes :

- pour moins que la valeur de l'évaluation;
- à quelqu'un d'autre qu'une personne libre de tout lien de dépendance;
- sans agent immobilier
- là où il existe des problèmes juridiques ou de droits de propriété complexes; ou
- là où il est considéré que la vente n'est pas dans l'intérêt de l'adulte.

Si votre demande est refusée, vous pouvez requérir qu'un tribunal émette une ordonnance pour la faire approuver en vertu de l'article 28 de la *Patients Property Act* (Loi sur les biens des patients). Il faudra alors faire signifier votre demande au TCP qui, soit évitera de prendre position, soit s'y opposera s'il a des réserves.

POUR EN SAVOIR PLUS

Ce feuillet d'information est destiné à vous donner des conseils généraux pour vous permettre de collaborer efficacement et avec succès avec le TCP. Pour toute question sur votre situation particulière, n'hésitez pas à communiquer avec le département des services de curatelle privée et demandez à parler à un agent d'examen de curatelle.

Si vous avez d'autres questions sur la curatelle, veuillez consulter les pages des *Private Committee Services* (Services de curatelle privée) sur www.trustee.bc.ca, ou communiquez avec ce département.



Private Committee Services
(Services à la curatelle privée)
Public Guardian and Trustee
(Tuteur et curateur public)
700-808 rue Hastings Ouest
Vancouver BC V6C 3L3
Tél. : 604.660.1500
Site Web : www.trustee.bc.ca
Courriel : webmail@trustee.bc.ca

Heures d'ouverture du TCP du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30

Appels sans frais

Vous pouvez appeler sans frais en passant par Service BC. Après avoir composé le numéro pour votre région (voir ci-dessous), demandez à être transféré au bureau du ***Public Guardian and Trustee*** (Tuteur et curateur public).

| | |
|--|----------------|
|  Vancouver | 604.660.2421 |
|  Victoria | 250.387.6121 |
|  Autres régions de la C.-B. | 1.800.663.7867 |