Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Administration légale biens immobiliers enfants mineurs

---
Par STEF79

Bonjour,

Le papa de mes enfants mineurs est décédé, il leur a laissé des biens immobiliers.
j'ai été désignée la représentante légale de mes enfants par le juge des tutelles.
Afin d'entretenir ces biens immobiliers je vais devoir les louer en location annuelle pour certains et en location saisonnière pour d'autres.
Dois-je faire une demande aux juges des tutelles pour chaque signature de bail, notamment les baux saisonniers?
Je suis en droit de percevoir les revenus locatifs de ces biens ( jusqu'au 16 ans de mes enfants), dois-je faire verser les loyers sur un compte bancaire au nom de mes enfants ou à mon nom?
Merci par avance pour vos réponse et bonne journée.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

La conclusion de baux d'habitation ou de locations saisonnières autres que commerciales sont des actes d'administration pour lesquels vous n'avez pas besoin d'une autorisation du juge des tutelles.

Vous disposez des fruits, c'est à dire des loyers, tant que vous êtes l'administratrice légale des enfants mineurs et qu'ils n'ont pas atteint l'âge de seize comme en disposent les articles 686-1 à 386-4 du code civil.

---
Par Rambotte

Bonjour.

Vous êtes usufruitière légale des biens de vos enfants jusqu'à leurs 16 ans, donc les revenus locatifs peuvent vous revenir personnellement (sachant que vous avez le droit de les leur laisser).

Les charges de cet usufruit légal est (outre les devoirs de tout usufruitier) l'entretien et l'éducation de vos enfants.

A compter de leurs 16 ans, les revenus leur appartiennent.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000031322802

---
Par STEF79

Je vous remercie pour votre réponse cependant petite demande de précision: je peux bénéficier des fruits des loyers mais doivent ils être encaissés sur un compte bancaire au nom de chacun de mes enfants ou ai je le droit de les encaisser sur un compte à mon nom?

---
Par Nihilscio

Vous avez le droit de les encaisser sur un compte bancaire personnel puisque vous en êtes usufruitière. Pour justifier si nécessaire que vous avez aussi satisfait à vos obligations d'usufruitière, il serait prudent de tenir une comptabilité.

---
Par Isadore

Bonjour,

Il sera de toute façon plus simple de les verser sur un compte à votre nom, puisque vous devrez aussi assumer les frais qui incombent à l'usufruitier (taxe foncière, réparations d'entretien...) et payer les impôts sur ces revenus. Certaines banques se montrent un peu réticentes quand les parents puisent "trop" sur les comptes de leurs enfants, même si la loi les y autorise.

L'argent des loyers est à vous seule jusqu'aux 16 ans de vos enfants. C'est votre propriété, vous pouvez donc en profiter à votre guise (une fois payées vos charges liées à l'usufruit et l'entretien des enfants).

---
Par STEF79

Je vous remercie tous pour toutes ces I formations que je vais suivre t scrupuleusement . C'est moins flou pour moi à présent.
Encore une petite question: les baux ( saisonniers ou non) doivent ils être établis au nom de mes enfants avec la mention sous l'administration légale de ?. Ou bien être directement établis à mon nom??
Merciii

---
Par Rambotte

C'est vous l'usufruitière légale des biens, donc c'est vous qui êtes bailleresse, en tant qu'usufruitière, et pas en tant qu'administratrice légale.

Cependant, vous auriez le droit de ne pas vouloir exercer l'usufruit légal et laisser les revenus à vos enfants, et alors ce seraient les enfants héritiers les bailleurs, et vous agiriez alors simplement en tant qu'administratrice légale, en signant les baux à leur place.