



Vente terrain appartenant à un mineur

Par Quef

Bonjour mon enfant mineur a hérité d'un terrain. Succession accepté après accord du juge.
Pour vendre ce terrain faut il de nouveau l'accord du juge ? Merci

Par Isadore

Bonjour,

Oui, la vente de gré à gré d'un bien immobilier appartenant à un mineur nécessite l'accord du juge des tutelles :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031322948]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031322948[/url]

L'enfant a-t-il un ou deux parents titulaires de l'autorité parentale ?

S'il est sous tutelle, le conseil de famille a-t-il été constitué ?

Par Quef

Bonjour le père de l'enfant est décédé. Il reste moi, sa mère. Mon enfant a hérité d'un terrain a bâtir de son père (succession acceptée après accord du juge des tutelles)
J'ai trouvé un acheteur pour ce terrain mais qui veut acheter le terrain rapidement. S il faut encore attendre l'accord du juge lacheteur n achetera pas ce terrain au vu des délai.
Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le terrain est en vente au "bon" prix, l'accord du juge vous permettra de le vendre tôt ou tard.. ce sera cet acquéreur ou un autre.

Par Quef

Je vous remercie.mais vu la conjoncture actuelle il est très difficile de vendre ce terrain. J'avais enfin trouvé un acheteur depuis 10 mois (c'est d'ailleurs le seul), je ne pensais pas que l'accord du juge était requis pour une vente au bon prix (ce qui va prendre des mois au vu des délais du greffe dans ce tribunal !)
Merci en tout cas d'avoir pris le temps de me répondre

Par kang74

Bonjour

Attention, en cas de vente de bien d'un mineur, l'intervention du juge intervient dès la mise à prix, qu'il faut qu'il valide .

Tout contrat signé au nom du mineur qui ne respecterait pas cela serait nul.

Donc si vous voulez vendre le bien de votre enfant il faut des évaluations (pas qu'une) et expliquer en quoi c'est dans l'intéret du mineur de vendre ce bien , surtout le plus vite possible .

Par LaChaumerande

Bonjour

Vous devez envoyer au juge une requête pour vendre avec 2 estimations réalisées par des professionnels (notaire, agence immo) faisant apparaître le net vendeur, c'est-à-dire ce que percevra votre enfant de la vente.

Vous ne pourrez pas vendre en dessous du prix le plus bas.

Il vous faudra aussi indiquer ce que vous ferez des liquidités une fois le terrain vendu.

C'est contraignant, mais le grand principe c'est la protection des intérêts du mineur.

Par Quef

Merci beaucoup..oui j avais compris tout cela c'est la raison pour laquelle je souhaitais éviter cette étape du juge. Bien évidemment que c'est dans son intérêt de vendre. Mon enfant ne pourra rien faire avec un terrain qu'il faudra entretenir et sur lequel il n'a pas les moyens de construire une maison. D'autant plus qu'il y a des frais d'entretien, la taxe foncière a payer. Le terrain est en lotissement, il y a obligation de construire une maison avant tel délai (que je ne connais pas a ce jour), ensuite il sera impossible d'y construire quoi que ce soit...les fonds provenant de la vente seront placés sur l'épargne a son nom.

Donc je ne m'inquiète pas sur un accord du juge des tutelles. Ma crainte est surtout de perdre cet acheteur que j'ai eu tant de mal a trouver.

Merci encore pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Jusqu'aux 16 ans de votre enfant vous avez l'usufruit du terrain, et vous pouvez profiter des revenus qu'il générera. En contrepartie les frais tels que l'entretien et la taxe foncière sont à votre charge. Je le précise à titre informatif.

Dans votre cas le problème est que vous avez fait les choses dans le désordre, en mettant le bien en vente avant d'avoir l'accord du juge.

L'accord du juge n'est pas nécessaire que pour le principe de la vente, mais aussi pour le prix et les conditions. Il est donc dommage de chercher un acheteur sans savoir quel prix minimal vous devrez réclamer.

Si cet acheteur est pressé, de toute façon vous allez le perdre.

Le prix est sans doute surévalué si vous avez eue un seul candidat en dix mois.

Par Quef

Bonjour encore merci pour votre réponse.

Mon enfant a plus de 16 ans.

Le notaire m'avait autorisée a mettre en vente le terrain mais ne m'avait pas parlé du juge des tutelles.

Selon le notaire le prix du terrain est bon. Cela correspond au prix du marché. Le soucis est que ce lotissement n'attire que peu d'acheteurs au vu de la taille du terrain, de la promiscuité et surtout, selon le notaire et le promoteur que je connais bien, la conjoncture actuelle. Le notaire doit refaire une estimation qui devrait rester sensiblement la meme. Il m'a confirmé hier que je ne pouvais demander l'accord du juge que lorsque j'avais trouvé l'acheteur. L'acheteur a été informé, il dit être prêt a patienter (a voir lors de notre rdv chez le notaire très prochainement). Selon le notaire, la requête au juge pourra être fait rapidement. Ensuite cela dépendra un peu ses délais du greffe relativement importants pour ce tribunal. Merci encore