



## Rénovation Biens personne sous tutelle

-----  
Par Aurore27

Bonsoir

Je suis tutrice de mon père placé en maison de retraite.

J ai demandé au juge l autorisation de vendre un des appartements dont il était propriétaire dans le but de réutiliser les fonds pour payer la maison de retraite, rénover les autres biens et les entretenir.

La réponse du juge a été positive vu le réemploi des fonds. Je ne peux pas louer les biens en l'état car trop vétuste et pas aux normes.

Je signe la promesse de vente dans un mois.

Je souhaiterais savoir si pour commencer à faire les travaux de rénovation des biens il me faut de nouveau demander l'autorisation au juge?

Il me semble qu'il s'agit d'un acte d'administration et non d'une disposition mais vu les sommes qui devront être engagées je préfère vous demander avant.

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Si vous agissez selon l'autorisation donnée par le juge, pourquoi demander à nouveau ?

-----  
Par TUT03

Bonjour

a priori, non vous n'avez pas besoin de déposer une nouvelle requête mais tout dépend du libellé précis de l'ordonnance du juge

je vous invite aussi à bien lire l'ordonnance qui a été rendue par le juge qui peut comporter une mention en substance "rendra compte dans un délai de X mois de l'exécution"

d'autre part, il faudra veiller à respecter la répartition chiffrée de l'utilisation : 50 % frais hébergement, 50 frais de rénovation par exemple mentionné lors de votre requête

je vous invite à vérifier aussi si le juge a mentionné dans l'ordonnance qu'il autorise la "mise en vente" mais aussi "ainsi qu'à régulariser les actes qui en découlent, notamment la signature de l'acte authentique de vente" à savoir la vente elle même

certaines magistrats procèdent en deux ordonnances

-----  
Par TUT03

question annexe : votre père est il le seule propriétaire de ces biens immobiliers ? ou est ce une indivision ?

si travaux de rénovation tels que vous les décrivez, chaque membre de l'indivision va devoir payer sa quote part de travaux et donc des factures, votre père ne payant que sa part

-----  
Par Aurore27

Bonjour

Le bien est en indivision. Mon père en a l'usufruit total et la moitié en nu propriété, nous les deux enfants avons seulement la nue propriété de l'autre moitié.

Il s'agit de travaux tel que refaire les menuiseries, le carrelage, les peintures, refaire une cuisine et remettre l'électricité aux normes.

-----  
Par Aurore27

Bonjour et merci pour vos réponses

Je viens juste d'en prendre connaissance.

Le juge a accepté la vente et a écrit :  
Attendu qu'il y a lieu de prévoir le réemploi des fonds

Attendu qu'il convient, vu l'urgence de la situation, d'ordonner l'exécution provisoire de cette décision

Autorisons..... À vendre...

Disons que le capital sera déposé sur un compte ouvert à son nom.

Rien d'autres n'est spécifié.

Pour répondre à votre question :

Je n'avais pas chiffré les montants qui correspondront aux travaux et ceux qui seront utilisés aux frais d'hébergement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sauf erreur, et vu le texte recopié, le juge vous a seulement autorisés à vendre un des biens, mais pas à faire les travaux dans les autres biens.

Il va falloir redemander en effet une autorisation précise, parce que "réemploi" tout seul veut tout dire et rien dire.

-----  
Par Aurore27

Voilà pourquoi je me pose la question

-----  
Par Aurore27

Mais puisque dans ma requête je dis à quoi sera destiné le fruit de la vente, et qu'il répond qu'il y a lieu de prévoir le réemploi des fonds. Cela ne donne-t-il pas l'accord ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous semblez jouer avec les mots... Faites au moins relire la décision du juge par un avocat avant de lancer les travaux.

-----  
Par Aurore27

Je ne souhaite pas jouer avec les mots, mais la réponse du juge à ma requête est floue.

Je vais donc en faire une nouvelle.

Faut-il pour justifier des travaux lui envoyer les devis ?

Sachant qu'avec l'inflation et les 5 mois qu'il faut compter pour obtenir une réponse ils pourraient être augmentés ?

-----  
Par yapasdequoi

Demandez des devis avec une durée de validité suffisante. Certains artisans savent le faire.

Ensuite si vous dépensez moins, le juge ne pourra pas vous le reprocher (ni les autres ayants droits)

-----  
Par Aurore27

Merci pour vos réponses.

-----  
Par TUT03

et puisqu'il y a indivision, ne pas oublier de demander l'autorisation de tous les indivisaires, devis à l'appui et de leur faire payer la quote part correspondant à leur pourcentage d'intérêt dans le bien car les travaux que vous évoquez vont au delà de la conservation du bien

-----  
Par Aurore27

Les autres indivisaires n'ont que la nue propriété du bien.  
Il me semble qu'aucun des travaux que j'ai évoqués n'affectent la structure des biens.

-----  
Par TUT03

non en effet mais on est au delà des travaux de décoration, ce sont bien des travaux de rénovation  
à votre place, je ne prendrai pas le risque de faire porter toute la charge des travaux sur votre père

-----  
Par yapasdequoi

Prenez quand même connaissance des articles du code civil :

Article 605

Version en vigueur depuis le 09 février 1804

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Du coup les travaux que vous évoquez semblent n'être qu'à la charge du père en tant qu'usufruitier. Toutefois la décision du tuteur de faire ces travaux doit avoir l'aval du juge : Tout doit rester dans l'intérêt du majeur protégé et non dans le but de valoriser le futur héritage.

-----  
Par TUT03

yapasdequoi dit toujours les choses mieux que moi ;)

à votre place, je ne prendrai pas le risque de faire porter toute la charge des travaux sur votre père... sans l'accord du juge

-----  
Par Aurore27

Je vais demander l'autorisation du juge merci.

-----  
Par yapasdequoi

Merci mais j'ai copié sur d'autres plus calés que moi  
et je partage quand je pense que c'est utile.

-----  
Par Aurore27

Il semblerait bien que selon la définition il s'agisse ici de travaux d'amélioration utile et non de gros travaux. Les travaux d'amélioration utile seraient de la compétence seul du tuteur contrairement aux gros travaux.

-----  
Par yapasdequoi

Quelle est votre référence juridique au sujet de ces "travaux d'amélioration utile" ?

-----  
Par Aurore27

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000020017088>

-----  
Par yapasdequoi

Joker !  
Attendez des réponses de spécialistes, moi je ne sais pas.

-----  
Par Aurore27

Merci.

-----  
Par TUT03

vous n'avez mentionné aucun montant, ni celui de la vente du bien, ni la part qui pourrait être consacrée aux travaux, ni les ressources du majeur

le juge considère la situation dans son ensemble

consacrer 25% du produit d'une vente à des travaux ne représente pas la même chose si la vente est de 80 000 euros ou si elle est de 400 000 euros

et les choses sont à considérer différemment si les revenus sont de 1800 euros par mois ou s'ils sont de 4000 euros

le majeur est il sur le point d'entrer en ehpad ou va t il encore vivre des décennies dans le logement ?

chez moi, le juge exige une requête pour toute dépense supérieure à 1000 euros

je persiste à écrire qu'en ce qui me concerne, je n'engagerai pas les travaux, surtout entièrement à la charge du majeur, sans l'accord du juge

-----  
Par Aurore27

Merci. Bonne soirée