Rénovation Biens personne sous tutelle

Bonjour

Par Aurore27
Bonsoir Je suis tutrice de mon père placé en maison de retraite. J ai demandé au juge I 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 dde 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
certains 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

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 remettee l'électricité aux normes.
Par Aurore27
Bonjour et merci pour vos réponses
Je viens juste d en prendre connaissance.
Le juge à accepter la vente et a écrit : Attendu qu il y a lieu de prévoir le réemploi des fonds
Attentu 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 ayant droits)
Par Aurore27

Merci pour vos réponses.
et puisqu'il y a indivision, ne pas oublier de demander l'autorisation de tous les indivisaires, devis à l'appui et de leu faire payer la quote part correspondant à leur pourcentage d'intérêt dans le bien car les travaux que vous évoquez von au delà de la conservation du bien
Par Aurore27
Les autres indivisaires n ont que la nu 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 défau 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 couverture 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 not dans le but de valoriser le futur héritage.
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 de 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.

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