



Achat de maison pour mon fils mineur

Par Jennirod

BONSOIR,
Mon fils de 14 ans polyhandicapé à cause d'un médicament va percevoir une très grosse somme d'argent nous souhaiterions lui acheter sa propre maison avec son argent de l'indemnisation. Sommes nous obligé de passé devant le juge? Car notre notaire nous dit que non si les 2 parents sont d'accord.

Par Isadore

Bonjour,

Le notaire a raison, l'achat d'un bien immobilier ne fait pas partie des actes nécessitant obligatoirement l'accord du juge (contrairement à la vente d'un tel bien) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031322948]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031322948[/url]

Notez toutefois que vous ne pouvez endetter votre fils si la somme ne suffit pas à payer comptant.

Par Jennirod

Je ne comprend pas mon avocate me demande de faire un dossier qui explique notre projet au juge et que l'on doit avoir son accord car pour les grosses dépense il nous faudrait son accord. Alors que l'article 387-1 dit le contraire. Je suis perdue

Par TUT03

Bonjour

[url=https://www.justice.fr/sites/default/files/NReq.%20autorisation%20acte%20adm.%20I%C3%A9gale.pdf]https://www.justice.fr/sites/default/files/NReq.%20autorisation%20acte%20adm.%20I%C3%A9gale.pdf[/url]

l'achat d'un bien immobilier est considéré comme un acte de disposition et nécessite l'accord du juge, je vous invite à ne pas prendre le risque de ne pas le faire

d'autant que si le projet est favorable à l'enfant, il n'y a aucune raison pour que le juge s'y oppose

il faut démontrer que c'est dans l'intérêt de l'enfant, qu'il y vive, qu'il soit adapté à son handicap ou qu'il en retire un rapport locatif au prix du marché

si vous habitez ce bien, vous en aurez la jouissance légale donc gratuite jusqu'à ses 16 ans, au delà, vous devrez lui verser une indemnité d'occupation

vous évoquez une procédure judiciaire et le paiement d'une grosse somme d'argent au titre d'un préjudice, il n'est pas exclu que le Tribunal qui fixe cette indemnité, désigne un mandataire ad hoc pour gérer ce capital en fonction du contexte (pénal ou civil, circonstances de l'accident), c'est une simple éventualité, je n'affirme pas que ce sera le cas en ce qui vous concerne

Par Jennirod

C'était surtout pour gagner du temps car je me demande encore combien de temps met une requête auprès du juge à être étudié, nous sommes. 6 ans de procédure à l'amiable avec Ioniam, les plans de la maison et le terrain est en

cours de réservation. Donc j'anticipe. Nous avons prévu aussi une habilitation familiale et un mandat de protection futur. Cette maison sera complètement aménagée pour lui

Par TUT03

selon les territoires il faut entre deux semaines et trois mois (délai légal) pour recevoir l'ordonnance de décision du magistrat suite à une requête

en l'absence de décision judiciaire (procédure en cours que vous évoquez car vous écrivez "va percevoir") et d'appel éventuel, il me paraît risqué de vous engager pour lui pour le moment, à moins que vous ayez déjà connaissance d'une décision définitive et que les fonds soient déjà sur son compte bancaire

le mandat de protection future est une bonne chose pour la demande d'habilitation familiale, c'est un peu prématuré mais il faudra néanmoins prévoir un délai variant entre 3 et 6 mois avant sa majorité

Par Isadore

L'achat d'un bien immobilier pour un mineur ne nécessite pas obligatoirement l'accord du juge, et ce depuis une réforme de 2016 qui dispense les parents de demander l'accord du juge pour la plupart des actes de disposition.

Cependant il est possible qu'au vu des sommes impliquées, ou du fait que votre enfant est handicapé au point de ne pouvoir faire valoir seul ses droits à la majorité (et donc vous demander des comptes), votre avocate pense cet accord nécessaire.

Mais je pense que l'explication la plus simple est qu'il est prévu que l'argent soit versé sur un compte bloqué jusqu'à la majorité de votre fils, et donc qu'il va vous falloir l'accord du juge non pas à cause de l'achat immobilier mais pour débloquer la somme nécessaire.

Demandez à votre avocat de vous expliquer.

Par Jennirod

La somme ne sera pas bloquée, la nous venons de faire une requête au juge pour justement avoir le droit d'accepter la somme en son nom, comme nous le demande Ioniam.

Par TUT03

vous avez fait la demande mais rien ne permet de connaître la décision du magistrat dans ses détails, notamment la possibilité, comme l'indique Isadore, que la somme soit bloquée ou que le magistrat désigne un mandataire ad hoc pour sa gestion

avez vous précisé dans votre requête l'usage que vous comptez faire de cet argent ? dans la mesure où vous le connaissez (l'usage prévu) depuis plusieurs années manifestement, il serait mal venu de le dissimuler au magistrat, qui peut vous interroger sur ce point

si plus tard, le magistrat venait à découvrir que vous lui avez dissimulé vos projets, cela pourrait remettre en question la confiance qu'il vous accorde et l'habilitation familiale, les magistrats apprécient la transparence, d'autant qu'il s'agit de personnes vulnérables.

une fois encore, ce ne sont que des éventualités et non une affirmation

je vous invite à suivre les conseils de l'avocat de votre fils

Par Jennirod

Bien sûr j'ai tout un dossier expliquant notre projet de maison aménagée, même les plans de devis de matériel adaptés, et nous expliquons aussi ce que nous prévoyons pour la suite s'il nous arrive quelque chose. Tel qu'un mandat de protection futur.

Par JackT

Bonjour,
si les deux parents sont d'accord, l'autorisation du juge ne semble pas nécessaire
l'achat d'un bien immobilier, n'est pas visé par l'article 387-1 du code civil qui concerne les actes soumis à autorisation:

"Article 387-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1288 du 15 octobre 2015 - art. 3

L'administrateur légal ne peut, sans l'autorisation préalable du juge des tutelles :

1° Vendre de gré à gré un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

2° Apporter en société un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

3° Contracter un emprunt au nom du mineur ;

4° Renoncer pour le mineur à un droit, transiger ou compromettre en son nom ;

5° Accepter purement et simplement une succession revenant au mineur ;

6° Acheter les biens du mineur, les prendre à bail ; pour la conclusion de l'acte, l'administrateur légal est réputé être en opposition d'intérêts avec le mineur ;

7° Constituer gratuitement une sûreté au nom du mineur pour garantir la dette d'un tiers ;

8° Procéder à la réalisation d'un acte portant sur des valeurs mobilières ou instruments financiers au sens de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, si celui-ci engage le patrimoine du mineur pour le présent ou l'avenir par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur.

L'autorisation détermine les conditions de l'acte et, s'il y a lieu, le prix ou la mise à prix pour lequel l'acte est passé.

Par Jennirod

J'ai eu les greffes et il faut bien l'accord du juge pour l'achat d'une maison étant donné que nous habiterons avec lui, il faut être sûr que c'est ne pas pour nous enrichir nous.

Par Isadore

Oui, c'est plus clair ainsi. Vous avez la jouissance légale des biens de votre fils jusqu'à ses 16 ans, mais ensuite vous n'êtes plus censés en tirer profit. Il s'agit d'un contrôle normal pour s'assurer que tout est fait uniquement dans l'intérêt de votre fils.

Ca aurait été différent si cette maison avait vocation à être mise en location, ou être habitée par votre fils seul.

Par JackT

le fait que vous habitez la maison, pourrait faire naître une opposition d'intérêt (bien que vous ayez la jouissance légale jusqu'à l'âge de 16 ans du mineur)
Une demande d'autorisation au juge sécuriser l'opération