



Hébergement dans la maison de ma grand-mère.

Par Visiteur

Je suis hébergée dans une maison appartenant à ma grand-mère. Celle-ci est décédée depuis 6 mois et cette maison est désormais en indivision entre les 3 héritiers (mon père, mon oncle et ma tante). Mon père et ma tante me permettent d'occuper la maison gratuitement jusqu'à ce que ma maison qui est en construction soit terminée, mais le 3^{ème} individu, donc mon oncle, n'est pas d'accord. Il réclame un loyer et les 2 autres indivisaires refusent. Que puis-je exiger de mon oncle ?

Par Visiteur

Chère madame,

Je suis hébergée dans une maison appartenant à ma grand-mère. Celle-ci est décédée depuis 6 mois et cette maison est désormais en indivision entre les 3 héritiers (mon père, mon oncle et ma tante). Mon père et ma tante me permettent d'occuper la maison gratuitement jusqu'à ce que ma maison qui est en construction soit terminée, mais le 3^{ème} individu, donc mon oncle, n'est pas d'accord. Il réclame un loyer et les 2 autres indivisaires refusent. Que puis-je exiger de mon oncle ?

Conformément à l'article 815-3 du Code civil, les indivisaires titulaires des 2/3 des voix peuvent seuls consentir les actes d'administration relatifs au bien indivis. Cela étant, ce même article prévoit que l'unanimité est requise lorsque l'acte ne relève pas d'une gestion normale du bien indivis.

Cela signifie que par exemple, pour un bail locatif, votre père et votre tante ont tout à fait le droit de vous consentir un bail, contre le consentement de votre oncle.

En revanche, un prêt ne relève pas de la gestion normale du bien indivis compte tenu de son caractère gratuit susceptible de porter atteinte aux droits de votre oncle.

En conséquence, le plus simple serait de conclure un bail avec l'indivision prise en la personne de votre père et de votre tante moyennant paiement d'un loyer. Votre père et votre tante renonce à leurs parts sur ce loyer, ce qui a pour conséquence que vous ne serez redevable envers l'oncle que d'un loyer très réduit (puisque divisé par trois).

Très cordialement.

Par Visiteur

Par conséquent, il est dans ses droits. Mais le loyer qu'il me demande me paraît disproportionné. En effet, cette maison date de 1902, les fenêtres sont d'origine et l'électricité date d'il y a environ 50 ans et il n'y a pas la terre. Mon mari a fait changer quelques prises mais l'installation reste vétuste. Puis-je exiger une expertise énergétique ou autre mise en conformité avant de signer le bail ?

Par Visiteur

Chère madame,

Mon mari a fait changer quelques prises mais l'installation reste vétuste. Puis-je exiger une expertise énergétique ou autre mise en conformité avant de signer le bail ?

Oui, tout à fait. Et puis, vous n'êtes pas obligée de vous soumettre au loyer déterminé par votre oncle. Dans la mesure où il est possible de faire signer un bail (sans sa participation), il va de soi qu'il est possible de déterminer un loyer (sans son accord). Cela ne posera aucun problème dès lors que le loyer envisagé n'est pas trop inférieur à la valeur locative.

Très cordialement.

Par Visiteur

Quelles sont les expertises et autre mises en conformités que je peux exiger vis à vis de mon oncle (le bailleur) pour que le logement soit au norme en vigueur .

Par Visiteur

Chère madame,

Quelles sont les expertises et autre mises en conformités que je peux exiger vis à vis de mon oncle (le bailleur) pour que le logement soit au norme en vigueur .

Ce n'est pas votre oncle le bailleur mais l'indivision. C'est donc l'indivision qui va régler tous les frais, ce qui a pour conséquence, que tous ces frais seront aussi dus par votre père et votre tante. Vouloir la remise aux normes n'est donc pas foncièrement une bonne idée surtout que vous ne souhaitez pas y rester indéfiniment. D'autant que si des travaux sont engagés alors mathématiquement le loyer sera bien plus élevé.

Sinon pour répondre à votre question, vous pouvez exiger:

- Un diagnostic de performance énergétique
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Très cordialement.