



Charge entretien maison en partage Héritier

Par Ypsos

Bonjour

Ma mère étant décédée mon frère et moi sommes les héritiers de la maison parentale.

Cette maison est en vente en attente d'un acheteur depuis 8 mois.

En attendant la vente, Le notaire nous a bien précisé que les frais d'entretien sont pour moitié à la charge des 2 héritiers(mon frère et moi).

Si toutes les familles ont des problèmes j'ai je pense être un cas bien désolant.

Toutes les semaines il faut entretenir le gazon, tondre, débroussailler nettoyer la maison etc pour ne pas "traumatiser" le futur acheteur par une sensation d'abandon et de vétusté.

Dans mon esprit naïf je pensais qu'une semaine sur 2, mon frère et moi intervenons pour les entretiens sur site (chacun son tour).

Depuis fin juin, Je contacte mon frère qui ne réponds pas au téléphone ni à mon courriel.

Je me suis rendu à son adresse et j'ai découverts qu'il a vendu sa maison et est parti ... je ne sais ou.(ni le notaire, ni l'agence immobilière ne le savent pas non plus)

De plus en attendant de trouver un nouvel appartement, il avait demandé à l'agence immobilière s'il pouvait:

- stocker ses meubles pendants 4-6 semaines dans la maisons de ma mère en partage avec moi.

et il s'y est également installé pendant 3 jours.

Je l'ai découverts en voulant réaliser la tonte du gazon de la maison de ma mère.

Mon frère ne m'a jamais demandé s'il pouvait s'y installer 3-4 jours et stocker ses meubles.

S'il est bien propriétaire pour moitié, comme je ne sais pas ou il a déménagé je paye:

- l'assurance de la maison,
- la taxe foncière
- le matériel d'entretien
- réalise 3-4 heures par semaine l'entretien des espaces verts, de la maison etc...
- de plus comme il a utilisé la maison, je dois aussi payer ses 3-4 jours ou il a vécu l'électricité et l'eau consommés. (de plus j'ai du nettoyer une demi-journée toute la maison car il a laissé ses saletés et une visite était prévue)

Certes la taxe foncière et l'Assurance je vais récupérer la moitié le jour de la vente de la maison.

Mais je ne suis pas d'accord au regard de son comportement de réaliser tout l'entretien tout seul pour que le patrimoine ne soit pas dévalué.

Au regard de sont comportement, j'en fais une histoire de principe dans ce contexte.

Questions

- puis je demander une location comme garde meuble pendant 4 semaines?
- comment lui refacturer les 3/4 jours d'électricité et d'eau qu'il a utilisé en s'étant installé sans relevés des compteurs?
- puis-je lui solliciter une contribution financière pour ses 3 heures d'entretien toutes les 2 semaines qu'il ne réalise pas ?

Autre suggestion de ce que je peux faire dans cette situation.

Merci.
RL

Par ESP

Bonjour,

Les actes d'administration ou de disposition relatifs aux biens indivis doivent généralement être effectués ensemble par les indivisaires ou par les titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, ou par un mandataire.

C'est différent pour les actes d'usage, comme le stockage de meubles, il est généralement admis que chaque indivisaire peut utiliser le bien indivis tant que cela ne nuit pas aux autres indivisaires.

Quant à l'occupation par un indivisaire, elle fait habituellement l'objet d'une indemnité d'occupation en faveur de l'indivision.

Pour aller plus loin, vous devrez voir un avocat.

Par Isadore

Bonjour,

puis je demander une location comme garde meuble pendant 4 semaines?

Non, comme il est propriétaire de cette maison votre frère est libre de stocker ses meubles ou d'utiliser la maison s'il le veut. Il n'a pas besoin de votre permission. Vous n'avez donc pas à lui "facturer" le stockage des meubles.

Cependant si le stockage de ses meubles vous empêche d'utiliser la maison (par exemple parce qu'ils encombrant trop les lieux) vous pouvez lui demander une indemnité d'occupation.

comment lui refacturer les 3/4 jours d'électricité et d'eau qu'il a utilisé en s'étant installé sans relevés des compteurs?
Soit il reconnaît cette utilisation et accepte un règlement amiable, soit c'est peine perdue.

puis-je lui solliciter une contribution financière pour ses 3 heures d'entretien toutes les 2 semaines qu'il ne réalise pas ?
Non, parce qu'il n'est pas obligé de les faire. Si vous avez la preuve que vous faites cet entretien ou si votre frère le reconnaît, vous pouvez simplement demander une indemnisation financière au titre de la gestion du bien :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432449]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432449[/url]

Le plus urgent serait d'essayer de retrouver votre frère... parce que sans son accord la vente de la maison ne pourra pas se faire sauf au terme d'une longue procédure judiciaire et la mise aux enchères judiciaires du bien qui risque de partir pour bien moins que sa valeur sur le marché.

Et il en va de même pour la répartition du prix de vente : si votre frère n'est pas d'accord avec vos réclamations financières, le notaire ne pourra que bloquer les fonds le temps qu'un accord soit trouvé ou qu'un juge tranche.

Il y a donc probablement des choses sur lesquelles il faudra lâcher, principes ou non. Par exemple les trois jours d'électricité et d'eau représenteront une somme dérisoire par rapport au tarif horaire d'un avocat.

A toutes fins utiles, il n'y a pas de solidarité entre indivisaires pour la taxe foncière. Si la maison n'est pas vendue d'ici la prochaine échéance, ne payez que votre part, le fisc se chargera de mettre le grappin sur votre frère pour le faire payer.
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F263>

Par Ypsos

merci pour vos réponses

les 5 semaines d'occupation de stockage des meubles m'ont dérangé dans le sens ou cette période a eu un impact négatif sur les plusieurs visites de potentiel acheteur.

Je pense que pour la vente de la maison, le notaire aura l'adresse du frère car il a besoin d'argent provenant de la

vente de la maison.

Par Isadore

La question n'est pas de savoir si ça vous a dérangé mais si ça vous a empêché d'habiter le bien. Ce qui ouvre droit à indemnisation c'est le fait qu'un indivisaire empêche les autres de jouir du bien. Tant que vous êtes libre d'accéder au bien et d'en profiter, l'usage que votre frère fait du bien indivis ne donne pas droit à indemnisation (sauf s'il cause des dégradations bien sûr, dans ce cas il devra payer les travaux).

Par Ypsos

Les règles d'un état de droit sont mes fondamentaux.

Aussi on ne va pas avancer l'hypothèse que celui qui se comporte comme un sagouin est le profiteur qui a les "bénéfices" et celui qui respecte devient son "écrasé/exploité" qui ne peut dire qu'amen.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Voici les articles du code civil qui s'appliquent en indivision :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538>]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Notamment 815-8, 815-9, etc.

Vous devriez revoir votre prix ... parce que 8 mois sans trouver d'acquéreur démontre qu'il est trop élevé.

Si la vente a finalement lieu, vous pourrez présenter les justificatifs (factures) de vos dépenses faites au profit de l'indivision et demander le remboursement de la moitié...

MAis si votre frère refuse le projet de partage, il faudra saisir le tribunal et le prix de vente sera bloqué chez le notaire le temps de la procédure... qui peut prendre encore un certain temps.

Si vous voulez plus d'informations, consultez un avocat.

Par Isadore

Légalement avec votre frère vous êtes égaux dans vos droits de propriétaires. Aucun de vous n'est en mesure d'exploiter l'autre.

Vous pouvez contraindre votre frère à partager les dépenses d'entretien voire à vous verser une indemnité si vous gérez le bien. Mais vous ne pouvez pas l'empêcher de profiter du bien (sauf si vous êtes prêt à l'indemniser) ni l'obliger à s'investir dans l'entretien. Il a le droit de se comporter est parfait sagouin, c'est une attitude légale.

Le gros problème si vous ne pouvez pas contacter votre frère (et si l'agent immobilier ne le peut pas non plus) c'est que vous ne pourrez pas vendre de gré à gré même si vous trouvez un acheteur. Il faudra que votre frère vienne signer le compromis ou l'acte de vente ou donne procuration à quelqu'un. Vous ne pourrez même pas accepter valablement une offre de vente.

A moins de trouver un acheteur du genre très patient si vraiment votre frère est introuvable vous pouvez lever le pied sur le ménage.

Par yapasdequoi

Sauf si votre frère a signé d'avance une procuration pour la vente, il faudra le retrouver avant de pouvoir signer quoi que ce soit ...

Par Ypsos

Merci pour vos clarifications

Suite à vos réponses histoire de monter un dossier, j'ai posé les questions suivantes au notaire:

Mon frère ne répond pas au téléphone ni au courriel.

Je ne connais pas non plus son adresse.

Merci de le contacter pour qu'il me fasse savoir :

- s'il ne souhaite pas entretenir le patrimoine toutes les 2 semaines ;
- s'il engage un paysagiste à ses frais qui va passer toutes les 2 semaines,
- si je dois faire tout l'entretien contre une indemnisation financière au titre de la gestion du bien (montant à déduire sur sa part lors de la vente de la maison.)

Pour la vente de la maison.

Le mandat de vendre la maison parentale est co-signé chez l'agent immobilier par mon frère et moi en décembre 2023.

Tarif est baissé 2 x.

Les contre propositions sont dans la fourchette que nous demandons.

Nous sommes les moins chère au m2 pour le secteur pour un terrain de 380 m2

Pour 124 m2 habitable classée en C et A avec Pompe à chaleur.

Les arguments exposés pour ne pas acheter?

- proximité d'une route passantes à 100M
- escalier entrée commune avec une seconde maison.
- salle de bain fonctionnelle mais trop vieille, plus dans l'aire du temps.
- papier peint d'une autre époque.

travaux envisagés par les acheteurs en moyenne 30.000 euros trop onéreux. (Il faudrait encore leur payer la décoration alors que la maison est de suite habitable. Merci aux émissions à la TV pour ne pas les citer)

Par Isadore

Si votre frère embauche un paysagiste il pourra vous réclamer la moitié de la facture puisque ce sont des frais d'entretien.

Vous attirez visiblement un profil d'acheteurs qui peut se permettre d'être exigeant. Ce n'est pas une clientèle qui se satisfera d'un bien uniquement habitable. Si vous êtes les moins chers au mètre carré :

- si les autres vendent et pas vous cela montre que l'agent immobilier est mauvais ou que votre bien est de moindre qualité par rapport au marché
- si les autres ne vendent pas c'est que tout le monde est trop cher

Dans mon immeuble les prix sont parmi les plus chers du quartier, il faut un mois ou deux pour signer un compromis.

Par yapasdequoi

Rediscutez avec l'agence sur la stratégie de vente.

N'accusez pas la télé, c'est un peu trop facile. La déco est un prétexte, le marché immobilier est complexe.

Etre le moins cher peut aussi éveiller des soupçons.

Plus le temps passe plus vos chances diminuent.

Par Ypsos

L'agence immobilière nous a fait baisser les prix;

Au départ nous étions à 310000 euros net client pendant 4 mois.

Nous nous sommes basé sur la la même maison construite à la même époque à coté de la notre mais avec 2 ares de terrain en plus qui a été vendue à 330000 net client.

L'agence nous a fait baisser à 275.000(280.000 dans l'annonce) net client.

Ce montant ayant été annoncé en contre-proposition par 4 X.

Par yapasdequoi

On vous a donné les réponses juridiques. Pour la stratégie de vente, c'est à vous de voir avec l'agence.

Par Ypsos

Bien entendu.

j'explique juste la situation pour vous permettre de bien cibler vos réponses.

merci encore.

Par Ypsos

Bonjour

Selon vos informations l'agence ne pourrait pas acceptée une offre si on ne connaît pas l'adresse du frère.

Une offre a été faite.

Suite à vos conseil ci-dessus, j'ai demandé que le compromis de vente soit amendé avec la nouvelle adresse du frère .

L'agence possède la nouvelle adresse du frère.

Mon frère aurait contacté le notaire. Ce dernier lui aurait informé qu'il acceptait que sur le compromis de vente de la maison familiale en indivision, ne figure pas sa nouvelle adresse .

Le compromis de vente sera fait et l'acte de vente avec l'ancienne adresse du frère celle de la maison qu'il a vendu le 7 juillet 2024.

C'est normal cela?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est votre inquiétude ?

Votre frère peut se domicilier chez le notaire ou chez un avocat. Ce ne sera pas pire que de mettre une adresse qu'il a quittée mais très récemment.

Il semble qu'il ne souhaite pas vous communiquer sa nouvelle adresse, et il en a le droit.

Puisqu'il accepte de signer un compromis, c'est l'essentiel. Demandez au notaire de lui faire signer aussi une procuration au cas où il ne pourrait se présenter à la signature de l'acte authentique.

Par Isadore

Bonjour,

On ne doit pas faire figurer sur un contrat des informations inexactes.

A ma connaissance il n'est pas obligatoire de faire figurer sur un compromis de vente établi par une agence l'adresse des parties.

En revanche pour tout acte établi par un notaire, donc au moins l'acte de vente, il est obligatoire de mentionner le domicile des parties :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006490018]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006490018[/url]

Le notaire est en droit de réclamer des justificatifs :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006490011]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006490011[/url]

Après c'est à vous de voir si vous acceptez de signer un acte contenant un domicile erroné. En soi ce n'est pas à mon avis de nature à remettre en cause la vente, mais si le notaire est consciencieux il va procéder à des vérifications et refusera d'établir un acte inexact.

Par Ypsos

merci cela conforte mon analyse.

Par yapasdequoi

Sécurisez quand même la signature avant de vous offusquer sur l'adresse.

Par Ypsos

certesil a droit à disparaître dans la nature.

Mais pour les factures générées avant la vente et qui me seront adressées après la vente, comme je ne connais pas son adresse, je lui envoie comment pour qu'il paye sa moitié?

Le notaire fera l'intermédiaire?

Par Isadore

Bonjour,

Le notaire fera l'intermédiaire?

Peut-être (il n'est pas obligé de jouer les facteurs), sinon vous devrez vous débrouiller autrement. Si le montant en vaut la peine vous pourrez envisager de l'assigner directement en justice.

Une solution intermédiaire serait de demander à votre frère de vous communiquer une adresse où il sera joignable : une boîte postale, un ami d'accord pour jouer les facteurs, son avocat...

S'il a envie de payer, il trouvera une solution. S'il n'a pas envie de payer, que vous ayez son adresse ou non ne changera rien, il faudra aller en justice. Et s'il n'est pas possible de trouver son adresse pour l'assigner, cela n'empêchera pas qu'un jugement soit rendu.

Par yapasdequoi

Il est possible d'attendre un "certain temps" après la vente afin que les dettes soient payées puis faire le partage du prix déduction faite de ces frais.

Ou encore demander au notaire de consigner une partie du prix à cet effet. Avez-vous une estimation de ces factures ?

Par Ypsos

Merci de vos conseils.

Mon frère a besoin d'argent donc il ne va pas pouvoir attendre un certain temps

Le plus simple, je pensais demander un provisionnement au notaire sur la part de l'indivision pour les futures factures.

A ce stade j'ignore le montant des factures qui vont arriver.

Par yapasdequoi

Vous devriez commencer à estimer ces factures. Il ne peut pas y avoir de grosses surprises puisque vous vous occupez de cette maison depuis plus de 8 mois.

Même si votre frère a besoin d'argent, vous pouvez vous opposer au partage du prix de vente jusqu'au paiement de toutes les factures en attente.

Sécurisez déjà la signature (cf procuration) avant de le braquer inutilement.

Par Ypsos

Merci pour vos clarifications.

Je prends acte de vos réponses :

- et comme stipulé dans une de mes précédentes réponses, je vais proposer au notaire de conserver une somme sur le prix de la vente pour faire face aux prochaines factures .

-de m'assurer de la validité de la procuration au cas où le frère se domicilierait chez le notaire ou un avocat.

Par Ypsos

une dernière question au cas où mon frère donnerait procuration.

Si je demande de voir la procuration pour vérifier sa validité,

-est ce que le notaire ou l'avocat peuvent refuser de me la montrer au motif qu'il y figure sa nouvelle adresse?

- peuvent-ils me montrer la procuration en masquant la nouvelle adresse.

Désolé de poser ces questions.

Merci

Par yapasdequoi

C'est le notaire qui est responsable de la validité de la procuration.

Par Isadore

Bonjour,

Il est obligatoire d'annexer la procuration à l'acte sauf si elle est déposée au rang des minutes :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006490190]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006490190[url]

En pratique il est rare qu'une procuration soit déposée au rang des minutes (parce que cela concerne les procurations signées sous seing-privé et que les notaires sont très réticents à les accepter pour les transactions immobilières) et même dans ce cas il est d'usage de l'annexer à l'acte.

Si votre frère a pu élire domicile chez un notaire ou un avocat, c'est l'adresse de celui-ci qui figurera sur la procuration.

Par Ypsos

merci