



Refus de paiement factures maison en indivision

Par Gabyl

Bonjour,

Nous sommes une fratrie en indivision sur une maison ayant appartenu à mes parents et juste à l'issue de la succession.

Logiquement nous sommes solidaires concernant le paiement des factures courantes, tous le monde a de droit la jouissance de cette maison, mais personne n'y habite...

Par contre bien habitant à plus de 500 km de là,

Je suis le seul enfant à effectuer l'entretien (jardin, travaux d'entretien et réfection), gestion administrative etc..

comme j'ai également été le seul à m'occuper

de mes parents âgés plusieurs années jusqu'à ce qu'ils disparaissent malheureusement...

L'un d'entre nous a un comportement toxique

depuis de nombreuses années, se sert d'autres plus faibles

Pour remonter les uns contre les autres etc..

Celui-ci a d'un coup décidé de ne plus payer aucune facture (électricité, eau, impôts, entretien etc...), sous prétexte qu'il ne se rend pas dans cette maison, et qu'en ayant la charge de l'entretien ce serait ma consommation personnelle!

Sauf qu'évidemment cette maison a une consommation passive en électricité de l'ordre de 10/15? mensuel et que les abonnements et taxes ne sont pas gratuits!

Ajoutez à cela que l'eau n'est relevée qu'une fois l'an en septembre si bien que la facturation court depuis la période où mon dernier parent l'occupait...

Et concernant l'entretien il est nécessaire de garder la maison en état pour éviter qu'elle ne se détériore ou paraisse susceptible d'être squattée ou cambriolée, de ce fait comme j'effectuais jusqu'ici l'entretien à titre gratuit (et ce n'est pas peu de chose cela m'occupe facilement de 9 à 11 h quotidiennement la semaine ou j'y suis) j'avais demandé à mes soeurs et frères de se partager les frais matériel (peintures, essence tondeuse, nécessité d'outillage, matériaux anti humidité etc...)

Puis-je contraindre ce frère à honorer sa part des factures svp et de quelle façon ?

Et ai-je finalement le droit de facturer mon travail d'entretien et sur quelle base svp?

Et si d'aventure in fine nos relations avec lui finissaient par être vraiment insupportables pourrais-je l'exclure définitivement en rachetant sa part plutôt que de m'empêcher de dormir...?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les textes de référence :

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

En indivision, chacun est redevable de sa part des charges, selon sa quote-part.

Dans l'immédiat, vous n'avez pas de levier efficace pour récupérer les dépenses auprès du récalcitrant, il est important de conserver tous les justificatifs.

Au moment du partage (que ce soit rachat de part ou vente à un tiers), ces dépenses seront comptées à votre profit.

Consultez un notaire pour envisager une sortie de l'indivision, il y en a pour des années ...

Par Gabyl

Merci, mais moi si je dois tout porter financièrement... ça ne va pas le faire...et les impayés engendrer ont une possibilité de perdre la maison à terme...par sa faute.

Est-il possible de faire inscrire l'ensemble des noms sur les factures de façon à ce qu'il se débrouille avec sa part d'ardoise + agios?

Après je ne vois pas pourquoi ça devrait prendre des années de racheter sa part pour s'en débarrasser s'il est d'accord sachant que la fin de succession n'est pas si vieille...

Pour le reste si j'ai bien copié des factures, dans la mesure où c'est moi qui fait les chèques et avance systématiquement l'argent par ce fait, je ne vois pas qu'elle preuve je peux garder de ses absences de paiements...
Ce sera surtout à lui d'apporter d'en apporter la preuve...

Et finalement, est-ce que je peux facturer le travail fourni
Pour l'entretien svp? merci

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours essayer de faire mettre son nom sur les factures.. Mais il pourra toujours contester.
Les agios c'est pour les découverts bancaires.

Non vous ne pouvez pas refacturer votre travail personnel.
Si vous voulez refacturer, il faut prendre un prestataire et mettre la facture au compte de l'indivision.

Commencez donc par lui proposer le rachat de part, par courrier RAR avec un délai de réponse impératif (exemple 2 mois.)

Par Gabyl

Concernant mon travail personnel
L'article 815.12 semble pourtant dire le contraire...

Oui agios enfin je voulais parler des indemnités de retard...

Mais avant de lui adresser une lettre
Il faudra faire réévaluer le bien...(?)
Je l'avais fait faire à la demande du notaire, mais lui
a carrément relevé la valeur à la hausse alors qu'il ne l'a jamais vu et ça ne colle
plus avec le marché...
Donc normalement ce serait à mon frère d'amener une évaluation contradictoire s'il n'est pas d'accord avec l'évaluation
de base qui est la plus juste, car moi je ne m'alignerai pas sur celle du notaire.

Par yapasdequoi

815-12 : il s'agit d'activités de GESTION pas de jardinage.
et aussi : dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice

Vous pourrez toujours demander au juge le moment venu ...

Et pour l'évaluation, c'est pareil : soit vous vous accordez sur une valeur à l'amiable, soit vous allez en justice.

Dans tous les cas, si un accord entre vous n'est pas trouvé, c'est le juge qui décide.

Mais commencez par proposer un prix qui vous paraît correct par courrier RAR, et vous verrez la réponse.

Par Gabyl

Mais il n'y a pas que du jardinage...mais des travaux de réparation,
La gestion du bien vis à vis des administrations
et autres qu'est ce que c'est?...même si ce bien ne fait pas l'objet de gestion locative et autres
Tout ça c'est un travail!

Notez que normalement ces travaux de quelques natures qu'ils soient sont sensés être partagés entre les indivisaires,

mais là c'est tjrs les mêmes, attendez , ça va bien...

Par yapasdequoi

Si c'est un travail, il doit être déclaré comme tel et vous devez être au minimum auto-entrepreneur avec un contrat de prestations.. et les cotisations sociales légales !

Cessez donc de bricoler pour des prunes et prenez une entreprise. Les frais seront déduits de la part qui reviendra aux autres indivisaires lors du partage.

Mais consultez d'abord un avocat, parce que vous avez apparemment besoin de confirmation sur vos possibilités de recours.