



Règlement de dette suite succession

Par titi73

Bonjour,

Mon père et mon oncle avaient hérité de leur père un appartement en indivision à 50 %. Mon père est décédé en 2008 et sa 2^e épouse (ma belle-mère) avait reçu en succession 1/4 de la part de mon père et 3/4 de l'usufruit. Les 3/4 en NP restants étant partagés entre moi et ma demi-soeur. Ma belle-mère est décédée en Mars 2025 et suite à son décès cet appartement est partagé en 8/16 à mon oncle , 5/16 à ma demi-soeur et 3/16 à moi (car ma demi-soeur a hérité de la part de sa mère). Nous n'avons pas de contact tous les 3 mais nous souhaitons vendre cet appartement tous les 3 d'après le notaire (il a perdu la moitié de sa valeur depuis 2008). Il est actuellement en gestion locative mais n'ayant pas été entretenu, il n'est plus loué depuis plusieurs années et les charges de l'immeuble non provisionnées par l'agence qui ne reçoit plus de loyers se sont accumulées. Le notaire en charge de la succession de ma belle-mère dit qu'il n'est pas mandaté pour régler les dettes de l'indivision entre les frères et demande que chacun de nous paie la dette directement au syndic en fonction de sa quote-part. Je suis d'accord pour payer les 3/16 de la dette depuis le décès de ma belle-mère mais dois-je payer avant ou cela doit-il être pris sur sa succession ? Le syndic de l'immeuble ne veut pas faire de calcul séparé pour chacun des co-indivisaires ni l'agence qui m'a répondu que "la date du décès importe peu puisqu'on hérite du bien avec les dettes associées". J'ai donc déjà payé les 3/16 de l'ensemble de la dette dans le doute mais je voudrais avoir votre avis. D'autre part, le notaire ne semble pas faire de démarche pour mettre en vente cet appartement malgré mes relances restées sans réponse. Puis-je moi même saisir l'agence pour qu'elle le mette en vente et qu'elle obtienne elle l'accord des 2 autres indivisaires ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par Marck_ESP

Bonjour et bienvenue

Attention, la plupart des règlements de copropriété incluent une clause de solidarité entre co-indivisaires, qui signifie que le syndic peut réclamer la totalité de la somme à n'importe lequel d'entre vous.
C'est pour cela que le syndic refuse de ventiler les factures, il n'en a pas l'obligation légale.

Selon l'article 605 du Code civil, les charges de maintenance et les charges liées à la jouissance du bien (charges de copropriété "courantes") incombent à l'usufruitier....Donc les dettes ou charges non réglées avant mars 2025 sont des dettes de sa succession. Elles devraient normalement être prélevées sur l'actif qu'elle a laissé (si elle avait d'autres biens ou liquidités).

En payant 3/16 de cette période, vous avez potentiellement payé une dette qui incombait à sa succession (dont sa fille, votre demi-sœur, est l'héritière). Conservez précieusement les preuves de vos paiements.

Le notaire n'est pas un agent immobilier ; il n'a pas pour mission de "forcer" la vente ou de faire de la publicité sauf s'il dispose d'un mandat de mise en vente signé par tous.

Enfin, si le notaire reste inerte, prenez en un autre. Cela ne coûte pas plus cher (les honoraires sont partagés entre les deux notaires).

Votre notaire pourra relancer son confrère de manière plus efficace.

Par titi73

Merci pour votre retour rapide.

En fait, le syndic a demandé au notaire un mandataire commun pour recevoir les documents et faire la division de l'appel de fonds. Mais ce dernier lui a répondu qu'il n'était pas mandaté pour le faire et qu'il appartenait à chacun des propriétaires de régler sa quote-part auprès du syndic. J'avais demandé au notaire si je devais payer la dette antérieure au décès mais il ne m'a pas répondu? Je vais lui réécrire pour lui demander des explications et savoir s'il veut s'occuper oui ou non de la vente et si non comment faire.

Par Isadore

Bonjour,

Sauf mention contraire dans le règlement de copropriété, les propriétaires d'un lot en indivision sont tenus de se choisir un représentant.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471764/2009-11-16]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471764/2009-11-16[/url]

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Si vous ne le faites pas, le syndic risque de demander la nomination d'un mandataire judiciaire qui devra être rémunéré par vos soins.

Par titi73

Merci de votre réponse. En fait, j'avais aussi demandé au notaire (mais toujours sans réponse de sa part) s'il fallait une convention d'indivision avec mandataire externe (comme on ne s'entend pas) pour gérer le bien car il va falloir aussi s'occuper de la vente et on risque de ne pas être sur la même longueur d'onde...