



Un seul nue proprio fait des réparations du bien en indivision

Par Lalilou

Bonjour,

J ai besoin de vos judicieux conseils !

J ai une maison où je suis nue proprio avec ma s?ur à 50/50 et notre mère à l usufruit et cela depuis 10 ans.

J ai moi même payé la donation car ma mère n avait pas d argent, somme notée dans l acte notarié .

Suite à une mauvaise gestion de la location , la villa était dans un état de délabrement terrible .(rapport huissier a l appuie)

J ai donc vécu pendant 4 ans dans cette villa contre un loyer mais j ai également investi une énorme somme pour la remettre en état (peinture, radiateurs, cuisine , salle de bain, piscine etc) somme que j ai avancé à ma mère sans jamais signer quoi que ce soit ..

J ai également avancé à ma mère Toute l électricité et le panneau électrique mis à neuf !!!(villa 200 m2)

Plus plein d autres frais annexes de ma mère ?.

Quand je me suis séparée de mon compagnon, la villa était en catastrophe naturelle .

J ai fait toutes les démarches avec assurances etc et il y a eu ses énormes travaux que j ai suivi et subie? façade / étanchéité terrasse sur le toit etc etc !

La villa est magnifique aujourd'hui .

J ai aussi un rapport d huissier de quand je l ai récupère il y a 10 ans avec son état insalubre .

Donc quand je me suis séparée j ai demandé à ma mère (car j ai dès animaux ?) si elle m autorisait à faire un studio dans le garage , elle m a dit oui .

J ai donc à mon nom fait une demande de permis et j ai créé un magnifique studio dans le garage ..

La villa elle, était louée ?

Je suis aujourd'hui fâchée avec ma s?ur qui me dit que je dois les loyers à ma mère ..

Certe oui , toutes les 3 sont propriétaires du studio mais je veux que mon investissement (100000 euros) soit protégé?

Je suis abasourdie de vivre cela , une réelle trahison, mais j ai une petite fille que j élevé seule et je ne peux pas vivre avec une épée Damoclès au dessus de moi.

S il vous plait guidez moi, j ai toutes les factures, les travaux de la cat nat ne sont pas finis (ceci est encore un autre énorme problème que je gère depuis le début ?)

Bref comment me défendre , est ce que j aurais le droit de forcer une vente (je ne veux pas vendre mais si je peux faire peur?.)

Je me suis battue toute ma vie put aider ma mère, ma s?ur n a pas mis un euro dans cette maison ?.

Que puis je faire ???

Merci beaucoup d avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

En indivision, vous pouvez avoir un remboursement de vos dépenses de réparations.

Toutefois les réparations dont vous parlez étaient a priori à la charge de l'usufruitière, votre mère, donc c'est à elle de vous rembourser, pas votre s?ur. Ce réparations peuvent être déduites du loyer que vous auriez dû payer à votre mère pendant votre période d'occupation du logement.

Lisez le 605 et 606 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/#LEGISCTA000006150118]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/#LEGISCTA000006150118[/url]

Pour les améliorations, comme le studio, il aurait fallu avoir l'accord de votre soeur en plus de celui de votre mère.

Sur l'indivision, lire le 815-13

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

J'espère que vous avez bien déclaré correctement à l'urbanisme et au fisc (déclaration IL)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35742]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35742[/url]

Mais vous ne pourrez demander un remboursement que des dépenses dont vous avez gardé les justificatifs.

Par Lalilou

Je vous remercie de votre réponse.

Tout est déclaré au fisc et à l'urbanisme .

J'avais bien sûr l'accord oral de ma s?ur ?

Concernant les factures , dois je passer avec ma mère devant un notaire pour protéger mon investissement au cas où je décède ?(vis à vis de ma fille?)

Étant donné que j'ai créé et payé ce studio , à combien je devrais estimer un éventuel loyer à ma mère ? ? Sachant que c'était un garage inutilisable à la base.

Est ce que je peux voir pour un acte qui me protégerai avec ma fille ?

Par yapasdequoi

Pour acter la situation il faut un acte notarié, ce sera ensuite incontestable.

Le mieux serait de définir une convention d'indivision.

Par isernon

bonjour,

il existe également l'article 815-2 du code civil qui indique :

Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suis aujourd'hui fâchée avec ma s?ur qui me dit que je dois les loyers à ma mère ..

C'est une affaire entre votre mère et vous

La transformation du garage en studio n'est ni une opération d'entretien ni une opération d'amélioration, c'est une transformation qui s'assimile à une construction sur le sol d'autrui (article 555 du code civil). Ce pourrait être dans le futur une source de litige avec votre s?ur qui pourrait vous contraindre à rendre au garage sa destination initiale.

Par Lalilou

Bonjour

J ai fait un permis qu elle a signé .
Mais j ai payé l ensemble .

Cela change la situation n ´ est ce pas ?

Par Nihilscio

Oui, le simple fait que le permis a été demandé conjointement par votre soeur et vous atteste incontestablement une autorisation tacite. Votre soeur n'a donc rien à exiger.

Par isernon

bonjour,

il existe également l'article 815-2 du code civil qui indique :

Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.

salutations