



Pb indivision et copropriété

Par Naty

Bonjour

C'est un sujet familial délicat mais nous avons besoin d'aide. Nous avons une maison A en cours de rénovation propriétaire m'a filleule une maison B en indivision (ma mère mon frère et moi) dont mon frère en a l'usufruit et une maison C ou le lot 2 est en indivision dont mon frère en a usufruit et le lot 1 est en copropriété. La maison B et C sont loués à l'année. Le compteur électrique général est juxtaposé à la maison D en indivision aussi mon frère actuellement revend l'électricité à la maison B (50? par mois ajoute en frais sur quittance loyer) et pour la C il s'agit d'un logement meublé il a soit disant le droit de faire payer l'électricité. La propriétaire de la maison A ne veut pas demander à Enedis un compteur elle veut que son compteur soit sur le local technique de la maison C (dans ce local se trouve déjà 2 compteurs pour les maisons B et C) la maison C est en copropriété a t'elle le droit et le compteur général étant sur la maison D en indivision ne faut il pas une autorisation de ma part faisant parti de l'indivision. Merci pour votre aide bonne journée

Par AGeorges

Bonjour Naty,

Voilà une formulation excessivement complexe qui masque une situation apparemment très simple :

Il n'y a aucun lien immobilier ou familial entre la maison A et sa propriétaire et les maisons B-C-D qui sont partagée par les membres de votre famille.

La propriétaire de la maison A, en rénovation, n'a donc rien à exiger ni demander aux "indivisaires" des B-C-D. Si sa maison (à rénover) n'a pas l'électricité, elle n'a qu'à demander à Enedis de la "brancher".

En plus, vous noterez que, au plus probable, en tant que particulier, vous n'avez PAS LE DROIT de revendre de l'électricité, ceci étant très encadré. Donc, votre situation B-C-D n'étant déjà apparemment pas légale, ce n'est pas la peine d'en 'rajouter'.

Enfin, gérer les alimentations en énergie via des servitudes pas forcément écrites risque de poser des problèmes difficiles si ces différentes maisons sortent un jour du cercle familial.

Viser l'indépendance énergétique de chaque maison est donc recommandé, sans pour cela être vraiment urgent.

Par Naty

Bonjour merci à vous nous nous avons notre propre compteur dans notre maison X. Nous avons appris en juillet dernier des biens en indivision ainsi que l'usufruit et la copropriété (état hypothécaire demande suite à un conflit familial) mais mon frère m'a toujours dit que c'était à lui il a donc entrepris des travaux du coup sans me demander et les loyers qu'ils perçoivent je ne bénéficie de rien. Je lui ai fait confiance. Maintenant je sais. Je me permets si vous voulez bien de vous poser aussi une autre question toujours dans ce contexte familial.

Mon grand oncle décédé nous a légué mon frère ma filleule et moi des biens ma filleule dans le testament devait hériter du garage et mon frère et moi de terres et de biens immobiliers ma filleule a souhaité autres choses que le garage je lui ai donc légué la maison A ainsi que le terrain devant le garage et d'une bergerie (le garage et la bergerie sont côte à côte et ne forme qu'un) le géomètre n'a pas mis de servitude et aujourd'hui elle veut mettre une terrasse devant mon garage et devant l'entrée de la bergerie (je précise que ces bâtiments sont existants depuis 100 ans) que puis je faire constater par un huissier que c'est bien un garage et qu'elle doit me donner l'autorisation d'y accéder et la porte (sachant que j'y peux accéder via un autre accès mais si je veux faire un studio pour mon fils que faire) je sais que je me suis fais avoir ils ne sont pas justes merci pour votre aide

Par AGeorges

Re?

Je répond d'abord à :

Nous avons appris en juillet dernier des biens en indivision ainsi que l'usufruit et la copropriété ... mais mon frère m'a toujours dit que c'était à lui il a donc entrepris des travaux du coup sans me demander et les loyers qu'ils perçoivent je ne bénéficie de rien.

C'est tout à fait normal et légal puisqu'il a l'usufruit. Encaisser les loyers, et faire soit des travaux d'entretien, soit des travaux contre la vétusté relèvent des droits de l'usufruitier. Y compris qu'il ne soit pas obligé de vous en parler.

Voyez bien qu'à son décès, vous deviendrez propriétaire à 100% de ces biens, sans aucun droit ni taxe à payer et que les travaux réalisés par votre frère auront revalorisé ces biens.

Cela est lié à tous les cas où vous êtes nu-propiétaire.

Pour le second sujet, une question préalable :
je lui ai donc légué la maison

Je ne connaissais pas encore de personne décédée et malgré tout capable de poser des questions sur internet ...

Pourquoi cette remarque ?

Parce qu'un legs est fait par testament et n'est valide que quand la personne est décédée. Comme ce ne semble pas être votre cas, il va falloir préciser comment vous avez procédé pour faire en sorte que votre filleule reçoive autre chose que ce que lui a légué votre grand-oncle (lui, bien décédé).

La réponse peut être importante pour répondre à la suite de votre question.

Par Naty

Ok compris pour usufruit (petite précision c'est ma mère qui lui a donné l'usufruit) mais pour la copropriété dont je suis propriétaire du lot 1 il a fait des travaux (je suppose sans permis puisqu'il aurait fallu mon accord) il était venu me voir pour me prévenir qu'il allait rénover mais à ce moment je ne savais pas tout ça l'indivision la copropriété je me suis fait littéralement berné. Comment peut-il louer sans mon accord.

Pour la maison de ma filleule elle est venue avec des plans et m'a demandé si je pouvais lui laisser 2 bâtisses terrains et cours à la place du garage ensuite c'est la notaire qui s'est occupée de tout je suis bien conscient que j'aurai du réfléchir et je le regrette aujourd'hui. C'est bien là notaire qui a géré le dossier. Je confirme que dans le testament elle n'avait que le garage. Que puis-je faire pour l'accès au garage je le fais constater par un huissier je demande à la notaire de voir les servitudes (droit échelle) Nous sommes vraiment en conflit avec eux. Merci à vous