



2 nu propriétaire 1 qui y habite 1 locataire

Par Pit05

Bonjour,

Ma mere etait usufructière d une maison a 1 etage.

Mon frère et moi même somme nu-propriétaires.

Mon frère habite le 1er etage. (Avec ma mère)
Le rdc est en location.

Ma mère vient de décédé.

Comment cela ce passe t il avant d être passé chez le notaire ?

Qui doit percevoir le loyer du rdc?

L eau et l électricité leurs abonnements de ma mère vont donc être arrêté (après l envoie de l acte de décès)

Qui doit payer c est charges?

Mon frère Doit il me verser un dédommagement en tant que locataire ?

Le notaire prendra t il cela en compte ? (Dois je simplement attendre de passer chez le notaire)

Que dois-je faire quand on vendra la maison ?(Pour mon frère et la locataire)

Si mon frère ne veut pas vendre la maison ?

Merci de votre aide.

Merci de vos réponses

Par isernon

bonjour,

votre frère vivait avec votre mère dans l'appartement de votre mère, il n'était pas un locataire, il était sans dout hébergé à titre gratuit par votre mère, à priori, votre frère ne vous doit rien.

par contre, du jour du décès de votre mère, votre frère doit payer une indemnité d'occupation à l'indivision.

suite au décès de votre mère, en l'absences de dispositions particulières prises par votre mère, la maison est en indivision envotre frère et vous.

vous devez indiquer au locataire à qui il doit verser ses loyers, les charges de la maison doivent être payées par l'indivison successorale.

lorsqu'un indivisaire veut vendre un bien et que l'autre indivisaire refuse, il faut saisir le juge pour trancher le litige.

je vous conseille de voir rapidement un notaire qui vous expliquera le règlement de la succession de votre mère.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

Comment cela se passe-t-il avant d'être passé chez le notaire ?

Il ne se passe rien de spécial, sauf si l'un de vous décide de faire quelque chose.

Qui doit percevoir le loyer du rdc ?

L'un de vos deux, chacun de vous ayant droit à sa part. Le locataire n'est pas tenu de faire le partage, donc à vous de vous arranger.

L'eau et l'électricité leurs abonnements de ma mère vont donc être arrêtés (après l'envoi de l'acte de décès)

Selon le mode de location, attention à ne pas couper les fluides du locataire. S'il a ses propres abonnements avec ses propres compteurs, pas de souci. Mais sans eau ni électricité son logement deviendrait indécemment inhabitable.

Qui doit payer ces charges ?

Jusqu'au décès de votre mère, chaque héritier paye au prorata de sa part dans la succession. Ensuite, en ce qui concerne la part qui était habitée par votre mère, ce sera à celui qui y habite de souscrire ses propres abonnements s'il le souhaite.

Mon frère doit-il me verser un dédommagement en tant que locataire ?

Il n'est pas locataire, mais propriétaire indivisaire. S'il occupe seul une partie du logement à compter du décès, il vous doit une indemnité d'occupation. Le montant est à convenir à l'amiable ou à faire fixer par un juge.

Le notaire prendra-t-il cela en compte ?

C'est-à-dire ? Le notaire fera ce que vous lui demanderez de faire, votre frère et vous. Il pourra vous conseiller, mais ce n'est pas lui qui décide.

Que dois-je faire quand on vendra la maison ? (Pour mon frère et la locataire)

Ben votre frère devra libérer les lieux, et le locataire restera en place, sauf si vous lui donnez congé dans les règles légales.

Si mon frère ne veut pas vendre la maison ?

Vous devrez soit garder la maison, soit vendre votre part à votre frère ou un tiers, soit entamer une longue procédure de partage judiciaire pour faire vendre la maison aux enchères publiques, avec souvent une forte décote.

Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances,

Suite au décès, l'usufruit a disparu, votre nu-propriété devenue pleine propriété sans autre formalité.

La part dont votre mère était propriétaire revient aussi à ses héritiers, dans le cadre du règlement de la succession.

Les loyers à compter du décès sont à ajouter aussi à la succession et donc à partager entre vous.

Les abonnements eau et électricité sont à la charge des occupants.

Depuis le décès vous êtes indivisaires, et si votre frère continue à y habiter seul, il vous doit 1/2 loyer. Ce qui s'est passé du vivant de votre mère ne donne pas lieu à remboursement, car elle peut avoir choisi de l'héberger gratuitement, et sinon c'était à elle que serait revenu un éventuel "loyer" (ou plutôt indemnité d'occupation).

Le notaire prendra en compte ce que vous lui demanderez, mais si votre frère n'est pas d'accord, la situation sera bloquée. Ne pourra se débloquer qu'au tribunal.

De même si vous voulez vendre, il peut racheter votre part... ou bien tout bloquer et finir par une vente aux enchères au tribunal.