Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Indivision qui traine et déséquilibre

Par guirdal

Bonjour,
J'ai 47 ans. Ma mère, ses deux soeurs et son frère, n'ont toujours pas réglé le problème de l'héritage de leurs parents, décédés dans les années 2000.
Depuis ce temps, l'indivision est laissée telle quelle. Les comptes courants ont payé les factures puis au fil des ans ma mère s'est retrouvée à payer quasiment la totalité des taxes d'habitations, des taxes foncières des biens, des deux maisons et des terrains.
Certains de ses frères et s?urs ne payent rien depuis des années. Elle n'ose rien dire ou faire et pense naïvement que tout ce qu'elle paye maintenant sera pris en compte quand ils se décideront à partager.
Je n'y crois pas. Et je la vois perdre son argent au profit de ses frères et soeurs.Je trouve cela très injuste. Qu'en pensez-vous?
Doit-on faire un relevé de tout ce qui est payé sur une année et le déclarer au notaire? Idem pour les factures de gaz, d'électricité etc...
Je vous remercie.
xxxxx anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ne mettez pas votre nom sur un forum public.

L'indivision est régie par ces articles du code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/[/url]

Vous y lirez que votre mère peut êtrre remboursée des sommes payées par elle au profit de l'indivision.
Elle doit garder tous les justificatifs.
Ce n'est pas le notaire qu'il faut saisir, mais le tribunal si une demande amiable (courrier RAR) ou une conciliation avec les autres indivisaires ne donne rien.
Elle peut aussi envisager la sortie de l'indivision en proposant aux autres de racheter sa part, ou de procéder au partage (il doit être possible de faire des "lots" puisque plusieurs biens)

On se demande pourquoi elle paye tous ces frais : elle y habite ?

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que les dettes liées à l'entretien et aux charges courantes des biens indivis se prescrivent par cinq ans.

Si votre mère traîne trop, elle va donc payer pour les autres sans se faire rembourser.

Elle ne doit payer que sa part de taxe foncière, il n'y a pas de solidarité entre les indivisaires. Quand le reste de la fratrie, il va assumer, ou finir avec une SATD sur ses comptes :
[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/impots-locaux-payer-taxe-fonciere-cas-indivision]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/impots-locaux-payer-taxe-fonciere-cas-indivision[/url]

Les biens dont il est questions sont-ils occupés ? Si oui, par qui ?

Par guirdal

Bonjour, merci beaucoup pour votre réactivité.

Si je vous suis bien, tant qu'il existe des justificatifs de paiement, je vais bien trouver cela sur le site des impôts, je n'ai pas lieu de m'alarmer. Je n'ai plus qu'à l'aider àgarder tout cela. Rien de plus. Sans rendre compte au notaire? Les frais engagés par ma mère pour les taxes foncières et d'habitation ne seraient donc pas perdus.Lors du "grand partage", entre les frères et soeurs, ou leurs descendants, ces sommes seraient à son avantage.

A votre question "On se demande pourquoi elle paye tous ces frais : elle y habite ?"

Elle n'y habite pas non. Elle doit être plus attachée que les autres et passe plus de temps dans une des maisons oui. Peut-être aussi une faiblesse et l'envie de ne pas faire de conflits...Il y en a toujours qui se font avoir dans les familles.

Pour les "les dettes liées à l'entretien et aux charges courantes" . Étant donné qu'elle profite plus des lieux, cela ne me choque pas qu'elle paye les factures. Même si le chauffage ponctuel, l'accès au gaz et à l'eau et le maintien à flot d'une maison plus habitée quotidiennement depuis 22 ans profite à tous les frères et s?urs je vous l'accorde. C'est un entretien du patrimoine.

"Les biens dont il est questions sont-ils occupés ? Si oui, par qui ?" Non, il y a une maison secondaire où nous allons environ 2 semaines par an et une maison non louée où personne ne va et qui se délabre.

Par yapasdequoi

Attention toutefois à la prescription de 5 ans...

L'attachement sentimental a un prix... et si les biens ne sont pas habités, ni loués, il peut être raisonnable (un jour) d'envisager de les vendre.

Par Isadore

Bonjour,

Le bien qui se délabre devrait être vendu ou exploité, c'est dommage de laisser du patrimoine se dégrader... sans compter que sur le plan sentimental, ce n'est pas idéal.

Rendre compte au notaire n'est pas très utile, sauf si vous attendez quelque chose de lui (des conseils, qu'il se charge de gérer une partie des dépenses...).

La taxe d'habitation est une charge dont les indivisaires sont solidaires.

La taxe foncière peut n'être réglée qu'au prorata des parts de chacun.

Votre mère peut en effet espérer se faire rembourser les frais avancés pour les autres, mais s'ils refusent il faudra aller en justice.

Si elle attend trop, elle va perdre l'argent "investi"... mais cela peut être à ses yeux le prix de la tranquillité. C'est un choix à faire.

Mais plutôt que de payer à perte, elle pourrait racheter leurs parts au reste de la fratrie, au moins aux mauvais payeurs.