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

Indivision, proposition de rachat et frais de l'indivision

Par Gabyl

Bonjour,

Étant en indivision sur la maison de mon père avec l'ensemble de ma fratrie depuis deux ans et assumant seule, l'ensemble des charges lui incombant (entretient de la maison + jardin + factures eau + élec et autres+ secrétariat administratif + aller/ retour à 800km 5x an etc), j'ai via mon notaire fait une proposition de rachat il y a plusieurs mois à mes soeurs et frères en m'asseyant sur plusieurs milliers d'?uros de dépenses pour obtenir l'approbation de tous...
Hors évidemment la vente ne se fait pas en claquant des doigts et pendant que le temps passe le compteur tourne et les nvelles factures avec...
Et si certains acceptent d'y participer,
d'autres refusent catégoriquement, cependant que l'entente et le rachat n'étant ni effective, ni signée, il me semble qu'ils sont forcément tjrs redevable de leurs quote part selon le contexte législatif de l'indivision, ai- je raison svp?
Leur notaire n'est pas facile et semble un type peu scrupuleux, il tente de faire pression sur moi, et il s'est imposé pour rédiger les actes...mais je les attends tjrs
Je pense qu'il s'agit surtout d'une de leur connaissance personnelle (milieu amical), le mien en face plus fragile semble s'écraser et ne me fait pas parvenir leurs échanges de mails...

Bref, Comment puis je obtenir gain de cause et que les factures soient honorées jusqu'à signature au titre de l'indivision ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les factures d'entretien et de consommations (eau, électricité) sont à la charge de celui qui y habite : est-ce votre père ? ou vous y habitez avec lui ?
Pourquoi avez-vous pris ces frais en charge seul ? Personne ne vous y oblige.
Vos frais kilométriques ne sont pas remboursables, sauf si définis dans une convention d'indivision : est-ce le cas ?

Pour sortir de l'indivision, il n'y a pas 36 solutions.
Soit amiable comme vous avez tenté vainement apparemment, soit judiciaire.
Si vous ne voulez plus attendre le "bon vouloir" des autres indivisaires ni assumer des charges qui ne vous concernent pas, prenez un avocat et demandez une licitation judiciaire au tribunal.

Par Gabyl

Désolée, mais vous ne répondez pas à la question...

Évidemment personne n'y habite au vu de ce que j'ai exposé plus HT.
Et si je parle d'indivision c'est que mon père n'est plus de ce monde malheureusement.
La succession est faite depuis avril 2024 la fratrie posséde donc la maison en indivision
Sortir de l'indivision n'est pas le problème... désolée
car j'ai fait une proposition de rachat de parts
qui a été acceptée.

Mon problème Aujourd'hui, c'est qu'en attendant le rachat et donc les actes et signatures qui s'y associent, de nouvelles factures arrivent évidemment et de mon point de vue tant que rien n'est signé elles doivent être réparties...
Et je parle surtout de factures administratives ou courantes (EDF, eau, impôts) le reste ça fait longtemps que je m'asseois dessus!
Pourquoi j'ai pris en charge la gestion et l'entretien de ce patrimoine?...cette bonne blague , parce que si je ne l'avais

pas fait ce serait un friche squattée aujourd'hui, avec des dettes accumulées !...ce qui n'était pas le meilleur hommage à rendre à mon père...

Par yapasdequoi

Il est possible de résilier les contrats si la maison est inhabitée.
Seule une assurance PNO est conseillée mais pas obligatoire.
Vous pouviez aussi la mettre en location pour éviter les squats et assurer au moins l'entretien locatif.
Les impôts locaux sont à payer par chaque indivisaire, vous n'êtes pas solidaire, chacun paye sa part.

J'ai bien l'impression d'avoir répondu à vos questions. Il n'y a pas de solution miracle.

Donc je reformule :

Vous voulez avoir "gain de cause sur quoi ? Forcer la signature de l'acte de vente ?
Demandez à votre notaire de convoquer les parties. Mais si ils trainent les pieds, votre seul recours (bis...) est au tribunal et avec un avocat.

Vous voulez être remboursé de frais engagés : vous devez présenter un décompte avec justificatifs, et (idem, bis) si les autres ne veulent pas payer, votre recours est AUSSI au tribunal et avec un avocat.

Par Gabyl

Écoutez, vraiment je suis désolée mais vous êtes de nouveau à côté de la question...
Lisez vous réellement les textes ou juste faites vous une lecture en diagonale?

Parce que je l'ai déjà dit plusieurs fois ma proposition de rachat des parts a bien été acceptée et était même souhaitée.
Le problème n'est pas là
Mais pour faire simple: dans le fait que depuis cette acceptation par notaire interposé et jusqu'à signature du rachat les autres indivisaires NE PAYENT PLUS les factures en cours...
Que je ne sois pas forcée d'être solidaire ne sont que des mots, car aucun organisme des impôts à EDF en passant par la Saur n'accepte de facturer à chacun sa part donc toutes les factures me sont adressées.
Et il faut bien les honorer avant la date fatidique.

Je souhaiterais donc poursuivre mes mauvais payeurs qui n'assument pas la charge de leurs responsabilités et donc quelles sont les actions à mener, svp?
Merci.

Par Henriri

Hello !

Gabyl vous avez spontanément commencé à assumer les frais qui relèvent de l'ensemble des indivisaires, vous pouvez cesser de le faire et poser ainsi le problème à tous les co-indivisaires... En tout cas gardez bien toutes les factures que vous avez déjà payées pour l'indivision (mais pas vos propres frais). En principe pour pourrez les récupérer en les intégrant dans la résolution de la situation (votre rachat des autres parts ou la vente du bien à un tiers).

Sur internet cherchez par exemple quelque chose comme "difficultés de paiement des frais d'un bien en indivision" et vous trouverez de nombreuses pages de notaires d'avocats ou autres qui abordent le problème, comme par exemple celle-ci :
[url=https://www.droit-successions.fr/paiement-des-factures-en-indivision/]https://www.droit-successions.fr/paiement-des-factures-en-indivision/[/url]

Plus globalement vous pouvez aussi chercher "sortir de l'indivision d'un bien" (dont votre projet de rachat fait partie) pour trouver des pages comme cette autre :
[url=https://francenotaire.notaires.fr/categories/article-14282/articles/comment-sortir-dune-indivision-1.htm]https://francenotaire.notaires.fr/categories/article-14282/articles/comment-sortir-dune-indivision-1.htm[/url]

A+

Par Isadore

Bonjour,

Merci de rester courtois avec les bénévoles.

Je souhaiterais donc poursuivre mes mauvais payeurs qui n'assument pas la charge de leurs responsabilités et donc quelles sont les actions à mener, svp?

Comme vous l'a dit Yapasdequoi :
Vous voulez être remboursé de frais engagés : vous devez présenter un décompte avec justificatifs, et (idem, bis) si les autres ne veulent pas payer, votre recours est AUSSI au tribunal et avec un avocat.

Le tribunal à saisir est le tribunal judiciaire et l'avocat est facultatif pour les sommes inférieures à 10 000 euros mais est vivement conseillé.

Si quelqu'un ne veut vraiment pas payer ses dettes, la seule manière de l'y obliger passe par le tribunal.

Par Rambotte

Bonjour.

Les dépenses engagées pour le compte de l'indivision font partie des opérations de partage. Et ce jusqu'au partage. Le calcul final de la soulte doit donc se faire au plus proche de la signature de l'acte de partage.

Avez-vous proposé une valeur de soulte à payer dans les opérations de partage, ou une valeur de rachat du bien, qui sera la base du calcul de la soulte ? Si vous avez déjà proposé une soulte, elle est censée contenir les remboursements des dépenses.

L'accord amiable de partage n'existera que si tout le monde est d'accord sur les calculs du partage, incluant donc les dépenses. Ceci ne semble pas le cas, puisque certains indivisaires ne veulent pas modifier la valeur que vous avez proposée, visiblement comprise comme étant la soulte.