



Paielements factures et indivision

Par Choupi68

Bonjour,

Nous avons acheté une maison en indivision avec mon ex compagnon en 2020. Nous n'étiez pas mariés ni pacsé.

Le 16/03/2024, je me suis séparée et j'ai quitté le domicile. Mon ex compagnon souhaitait garder la maison.

Le 22/04/2024, mon ex compagnon s'est suicidé à la maison.

Je ne suis pas héritière ce sont ses parents et sa sœur avec lesquels les rapports sont aujourd'hui nuls.

Ma question est de savoir si je suis redevable des factures EDF, eau, assainissement, OM...dans le partage du prix de vente, sachant que je n'habitais plus le logement mais nous étions toujours en indivision au moment de son décès, donc j'étais toujours propriétaire de la moitié de la maison.

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les charges liées à l'occupation sont à partager au moins jusqu'à votre départ : avez-vous une preuve de la date de ce départ ?

Ensuite votre ex n'a sans doute pas beaucoup consommé vu la durée de son occupation privative (5 semaines), vous pouvez faire le calcul au prorata.

Ensuite vous ne dites pas si vous ou un indivisaire a occupé cette maison ou si elle est restée vide jusqu'à sa vente.

Pour le partage du prix de vente, ces charges peuvent être prises en compte au prorata de l'occupation de chaque indivisaire.

N'oubliez pas non plus la taxe foncière et les diverses charges d'entretien en vue de la vente.

Le notaire doit pouvoir vous calculer une proposition de partage.

Ensuite il n'y a pas 36 possibilités :

- soit vous êtes d'accord avec les autres indivisaires, et il vous verse à chacun votre part.
- soit vous n'êtes pas d'accord et il faut soumettre le litige au tribunal. Jusqu'au jugement la somme est bloquée chez le notaire.

Par Choupi68

Merci beaucoup pour votre réponse.

J'ai effectivement moyen de prouver que j'ai quitté le domicile le 16/03/2024.

La maison était innocupee depuis son décès et jusqu'à la vente le 07/11/2025.

Le souci est que les héritiers n'ont rien résilié depuis le décès, ils ont consommé énormément de courant pour je ne sais quoi dans la maison, bref eau, OM, assainissement ils n'ont pas fait la déclaration de décès ce qui fait que les factures ont continué d'arriver.

Ce sont ces factures post décès dont on me réclame la moitié dans le partage alors que je ne vivais plus au domicile.

Suis-je redevable de ces factures post décès ? Car à mon sens, elles ne me concernent pas.

Par yapasdequoi

Si personne n'occupait le logement, les factures sont à partager.

Il vous appartenait aussi de faire résilier les contrats inutiles.

Le montant OM est toujours imputé au(x) propriétaire(s), qu'il occupe les lieux ou pas.

De même pour la taxe foncière dans son ensemble.

Et sachez faire "la part du feu" : choisir un versement rapide, amputé de quelques factures litigieuses ou bien une procédure, des frais de justice, de longs mois à attendre, et finalement le même résultat, car rien ne garantit que le juge vous donnera plus raison qu'aux autres indivisaires.

Par CLipper

Bonsoir Choupi,

Juste une question: les abonnements énergie eau sont a quel nom ?

Par Choupi68

Tout à été mis au nom de mon ex compagnon quand j ai quitté le domicile.

Par CLipper

Pour ma part, je pense que a partir du moment ou vous n'occupiez plus le bien en indivision et que les factures énergie étaient au nom de votre ex compagnon, il était co indivisaire occupant exclusif et vous n'aviez pas a payer pour l'eau, l'électricité, l'entretien puisqu'il en avait la jouissance exclusive. Ce ne sont pas des charges de l'indivision(qui seraient a partager entre vous et lui.

A son décès, les factures sont passées dettes de sa succession*, donc a sa succession de payer.

Quelle est la position du notaire qui a fait la vente?

A t'il fait la répartition du prix de vente déjà ?

Est il au courant des événements:

-Date du début occupation exclusif de votre co indivisaire avec changement abonné.

- Et décès du co indivisaire

?

Ps: dans cette situation, vous ne pouviez pas résilier vous même les abonnements énergie eau. C'était a la succession du défunt de déclarer le dc aux fournisseurs et de résilier si plus nécessaires.

* rectif: dettes de ses héritiers

Par yapasdequoi

Après son décès on ne peut pas considérer qu'il occupait le bien de manière privative.

Étant toujours propriétaire vous pouviez reprendre le logement, y habiter ou pas et résilier ou transférer ces abonnements en présentant le certificat de décès.

Mais comme déjà dit, vous êtes libre de choisir de vous battre en justice jusqu'au dernier centime ou de trouver un accord amiable avec les héritiers.

Le notaire ne peut agir que si vous trouvez un accord.

Sinon il ne fera rien de plus et le prix de vente sera bloqué.

A vous de décider

Par CLipper

Je ne parle pas d'aller en justice.

Avant de faire appel a un juge, faut toujours tenter l'amiable !

Choupi ne dit pas si les héritiers de co indivisaire qui occupait le bien lui ont restitué un jeu de clés.

Elle n'a peut être , depuis son départ du logement, jamais eu possibilité d'accès au logement .

Elle demande si elle doit payer les factures EDF et eau qui sont au nom de son co- indivisaire.

Pour moi, c'est non.

Transférer des contrats edf, je pense que ce n'est pas possible.

Résilier des contrats avec un acte de décès d'une personne dont vous n'êtes pas héritier, idem, cela me paraît très difficile a faire...

Les factures qui couraient sur la période du vivant de l'abonné, dettes de la succession, ont du être adressées au notaire pour paiement sur compte succession. Les suivantes, soit les héritiers résilient, soit ils les prennent a leur

compte.

Le notaire doit bien connaître le système. Il est là pour expliquer de façon impartiale..

Par Bazille

Bonjour

« on me réclame »

Qui est « on », si les factures sont au nom du défunt, elles sont à payer par les héritiers.

Tout a-t-il bien été mis à son nom?

Sans émettre de jugement, cet appartement vous appartient, il aurait été judicieux de vérifier, la suite donnée à cet immeuble après le décès de votre ex conjoint, et surtout continuer à avoir un ?il dessus.

Avez-vous payé le foncier 2024 et 2025? Cette somme reste en indivision.

Ou avez-vous payé que votre part?

Versait-il une indemnité d'occupation, ou lui avez-vous laissé occuper le logement à titre gratuit?

Êtes-vous sûre que personne ne vivait dedans après lui, vous parlez de note EDF et eau importante!

Par Choupi68

Merci Bazille pour votre réponse.

"On" ce sont les héritiers.

Je comprends ce que vous écrivez, encore faut-il pouvoir avoir accès au logement. En effet, lorsque mon ex compagnon est décédé, ses héritiers ont considéré que tout leur appartenait dans la maison.

J'ai choisi le silence plutôt que l'affrontement et aujourd'hui on veut me le faire payer, je ne suis pas d'accord.

Ils ont pris dans la maison tout ce qui les intéressait sans même chercher à savoir si c'était des biens en indivision.

Tout était au nom de mon ex compagnon.

Les taxes foncières ont été payées par les 2 parties.

Par yapasdequoi

Réponse des notaires :

[url=https://paris.notaires.fr/fr/actualites/bien-en-indivision-qui-paie-quoi]https://paris.notaires.fr/fr/actualites/bien-en-indivision-qui-paie-quoi[/url]

"Tous les indivisaires sont tenus au paiement des charges et des taxes foncières proportionnellement à leur quote-part dans le bien."

"Si un seul des indivisaires profite du bien en l'habitant par exemple, il doit payer aux autres héritiers une ?indemnité de jouissance privative? (sauf accord contraire entre eux), fixée à partir de la valeur locative du bien."

"Par ailleurs, les charges liées à l'occupation privative du bien par un indivisaire sont en principe définitivement supportées par lui (eau, chauffage, taxe d'habitation)."

On peut en déduire :

- soit tous acceptent de partager les charges au prorata
- soit ceux qui le refusent doivent prouver l'occupation privative

et un tel litige se traite à l'amiable ou au tribunal.

Par CLipper

Bonjour Choupi,

Les héritiers vous réclament (la moitié des charges issues de la jouissance du bien)

Par le biais du notaire et de la répartition du prix de vente du bien en indivision (avec manifestement un co indivisaire occupant exclusif)

Ou

Directement auprès de vous en vous soumettant à vous les factures (au nom du défunt) et en vous demandant de leur en payer la moitié ?

PS: les héritiers de votre co indivisaire se sont manifestement comportés comme ayant "repris" la jouissance exclusive du bien en héritant de la quote part du défunt et en ne restituant pas une double des clés à l'autre indivisaire.

Par Choupi68

Leur notaire m a envoyé une proposition de partage du prix de vente incluant ses factures.

Par yapasdequoi

Avez-vous des arguments pour prouver l'occupation privative par les héritiers du défunt ?

Par CLipper

Merci Choupi pour votre réponse.

Le notaire qui a fait la vente est il au courant de la situation de l'indivision (avec occupant exclusif et donc l'autre co n'ayant pas acces au logement) ?

Est il celui qui a traité la succession du co indivisaire

Par Bazille

Bonjour,
Vous pouvez demander au notaire un rendez-vous ?
Essayer de régler cela à l amiable.
Pouvez vous donner le montant et leurs categories

Par Bazille

Bonjour,
- après avoir vu le notaire si les factures vous sont mises à charge de moitié
-2 solutions,
*rentrer en conflit avocat, tout va traîner en longueur, cela va avoir un coût. cela vaut il la peine?
* faire comme vous avez fait jusque là, accepter, vendre, récupérer votre argent rapidement et tourner définitivement la page d une époque sûrement douloureuse pour vous.
A vous de choisir.

Par CLipper

Une autre solution, toujours dans la période a l'amiable:

Non restitution de double des clés--> la jouissance exclusive perdue apres le deces--> les heritiers du co indivisaire doivent une indemnité d'occupation pour jouissance exclusive (meme si ils n'occupent pas le logement.IO due a l'indivision.

Indemnité d'occupation qui habituellement est évaluée a 80% d'un loyer et qui doit être prise en compte au moment du partage de l'indivision.

PS: Faire le calcul d'un réel partage de cette indivision , voir sui serait gagnant et maintenir la pression en refuser tout répartition du prix de vente qui serait inexacte..

Les deux parties doivent accepter la repartition pour que les fonds leur soient versés, a voir qui " cédera en premier !?

Par Bazille

Clipper,
Là elle part dans un litige compliqué, prouver l occupation du logement ect ect?..
Sans avocat elle n y arrivera pas . Ils veulent lui faire payer les factures, ils ne vont pas accepter de payer un loyer.
Elle en est au partage, son problème n est que les factures si c est une affaire de 1000 ou 2000 ? , pour les factures , un mauvais arrangement est peut être mieux qu un bon procès qui va traîner , gros stress, avocat avec des honoraires de folie , pour au final ne pas récupérer beaucoup plus, et s être épuisée dans un conflit.

Par yapasdequoi

Même avis.

Par CLipper

Ce que je préconise est toujours dans l'Amiable..

Les négociations a l'amiable ne font sans avocat et avec chaque partie consciente de ce qu'on lui doit et ce qu'elle doit.

Je pense que c'est pour cela que Choupi est venue chercher sur un forum ce qu'elle doit a l'indivision(et accessoirement ce que l'autre doit a l'indivision !)

Parce que un partage doit toujours être équitable même si ce n'est qu'un partage de prix de vente d'un bien en indivision avec un co occupant exclusif...

Chaque partie a ses cartes a jouer et chaque partie peut les jouer ..ou pas. Y'en a qui bluffé dès le départ mais ils peuvent finir par voir que leur main n'est pas des plus gagnante..

Par CLipper

Bonjour Bazille

C'est pour cela que il faut faire le calcul de l'indemnité d'occupation , plus d'une année d'occupation< ou > aux factures eau edf ?

Par Bazille

Clipper

« J ai choisi le silence plutôt que l'affrontement et aujourd'hui on veut me le faire payer, je ne suis pas d'accord. »

Choupi , a toujours parlé que des factures?.

L'entraîner dans la démarche d'une indemnité, déjà elle n'en a jamais parlé, ni apparemment fait une quelconque démarche vis à vis de cette occupation. De plus je doute qu'on reste à l'amiable dans cette démarche.

Par contre refuser les factures au nom de l'ancien compagnon, c'est plus acceptable et plus jouable à l'amiable.

Par CLipper

Oui Bazille mais

Peut être que de l'autre côté, les héritiers, n'ont pas entendu parlé d'indemnités d'occupation non plus

Et donc maintenant que Choupi est au courant,

elle peut jouer cette carte là et le notaire , impartial dans un partage pourra expliquer aux héritiers le système..

Je n'orienté Choupi vers rien qui soit illicite ou conflictuel et encore moins de litigieux .

Je le répète, ce sont des discussions a l'amiable, chapitres par un notaire qui se doit d'être impartial.(même si c'est le notaire des héritiers pour la vente ou le notaire de la succession du co indivisaire, pour le partage, ce notaire doit être impartial.

Par CLipper

Quelle démarche voyez vous que Choupi aurait du faire pour que son co indivisaire soit l'occupant exclusif du bien , en plus de quitter le logement, rendre les clés et résilier les contrats fournitures pour que l'occupant les ait a son nom propre.

Une occupation exclusive ne s'acte pas devant notaire; elle est de fait si le non occupant n'y a plus accès, n'est plus abonné aux fournitures...

Par Bazille

Clipper,

Je suis totalement hors sujet?..mais je vous donne mon avis. Rien avoir avec la question, je ne juge personne.

L'ex c'est suicidé un mois après le départ de Choupi?..dans quel état d'esprit est la famille de son ex?

Je doute d'un accord amiable, en rajoutant des faits inexistantes jusqu'à aujourd'hui 1 an 1/2 après le décès.

C est à Choupi de décider, et à elle seule. Je pense qu'on n'est pas dans notre rôle d'en rajouter.

Au plus vite la page se tourne, au mieux c'est pour tout le monde, chacun a son ressenti, ses rancœurs, surtout après une telle tragédie que représente un suicide.

Par CLipper

Oui Bazille, je suis bien d'accord avec vous

Mais je vous livre mon avis, comme vous, sans jugement sur aucun commentaire sur les messages de ce fil,

Je pense que

Choupi avait tourné la page, fait une croix sur pas mal de choses (entre autres ses meubles meublants peut-être le logement occupé exclusivement par son ex-compagnon et qu'elle l'a pas eu le temps de récupérer vu le délai en mars et avril 24).

Et que aujourd'hui, parce que les héritiers lui demandent de payer des factures qu'elle sait ne pas être à son nom, la page qu'elle a tournée, elle est bien malgré elle obligée d'y retourner.

Bonne journée

Ajout PS : Un co-indivisaire qui a la jouissance exclusive du bien en indivision c'est un peu comme un "locataire". Le bailleur (l'indivision) peut aussi avoir de la "compassion" pour les héritiers du "locataire" et ne pas les presser dans leurs démarches qu'ils doivent faire...et les héritiers du locataire, pour moi, devraient être "reconnaissants"