



Succession et remboursement de crédit

Par Fenno

Bonjour,
Mon oncle, ma tante et mon père sont propriétaires d'un immeuble. Depuis 1995 ils ne se parlent plus et seule mon oncle encaisse les loyers des 6 appartements. En 2020 la mairie a mis un arrêté de péril sur l'immeuble à cause d'une cheminée qui menacée de tomber. Mon oncle a fait un crédit pour renover l'immeuble et faire lever cet arrêté de péril. Le problème, c'est qu'il demande aujourd'hui que ma tante et mon père remboursent également ce prêt. Prêt qu'il a souscrit sans prévenir personne. Et il dans son bon droit?
Merci par avance pour vos réponses.
Cordialement

Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Concernant les décisions conservatoires, un indivisaire peut décider seul de faire des travaux de conservation sans lesquels le bien serait en péril.
Il peut demander la participation des autres indivisaires, mais ceux-ci voudront tenir compte des loyers qu'ils ne perçoivent pas.

Donc, si pas d'accord amiable, possibilité de faire appel au conciliateur de justice et à défaut le juge tranchera.

Il serait intéressant de voir un avocat.

Par Fenno

Bonjour et merci pour votre réponse
Je pense en effet que ce litige ne se résoudra pas sans passer par des avocats. Une dernière question, si par exemple seulement 20% du crédit a servi aux travaux de conservation et le reste à des travaux de rénovation intérieure par exemple. Peut-on demander à seulement participer aux 20%?
Cordialement

Par ESP

Amélioration ou conservation, même combat selon moi.

Par Fenno

Merci pour votre retour,
donc devant un juge, le fait qu'il est eu usufruit de cet immeuble pendant 25 ans ne serait pas un élément suffisant pour qu'il soit le seul à payer ce crédit...
Je contacte mon avocat au plus vite.
Cordialement

Par Pierrejacques11

Bonjour,
de ce que vous dites il n'y a pas de démembrement avec un usufruitier et des nu propriétaires mais une simple indivision.
Les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté seront sans aucun doute considérés comme nécessaires à la

conservation du bien et donc à la charge partagée des indivisaires.

Pour ce qui est des travaux de rénovation c'est plus discutable mais s'ils augmentent la valeur du bien et qu'ils sont fait dans l'intérêt des indivisaires il y aurait selon moi un enrichissement sans cause pour les indivisaires qui ne voudraient pas participer, enrichissement qui pourrait faire l'objet de réclamations de la part de l'indivisaire qui a financé. Mais en l'occurrence, les fonds qui permettent de rembourser le prêt appartiennent déjà à l'indivision... Par ailleurs vu qu'il n'a pas pu hypothéquer le bien, il est difficile pour lui de mettre une pression pour vous faire participer au remboursement.

Par contre, ce qui me paraît urgent c'est de faire injonction à l'indivisaire de tenir un état des comptes lié à cette indivision et de le mettre à votre disposition. Il me semble qu'il y a une prescription de 5 ans pour les fruits de l'indivision, or cela fait presque 30 ans que visiblement il encaisse les loyers.

Il semble donc nécessaire de consulter rapidement un professionnel et de le faire intervenir.

Par Fenno

Merci pour votre aide. J ai suivi vos conseils et contacter mon avocat.

Oui c est une simple indivision, nous lui avons laisser la gestion de cet immeuble. Sans imaginer une seule seconde su un jour il pourrait nous réclamer quoi que ce soit. Nous avons été naïf.

Pour les travaux. Il a surement fait le nécessaire pour lever l arrêter de peril, il a aussi fait refaire les facades mais rien de plus. Nous avons fait constater par huissier de justice l etat déplorable de l intérieur l immeuble.

Cordialement