



Vente en indivision

Par artisanu13

Bonjour, nous sommes en indivision notre mère moi et mes deux soeurs. nous avons vendu un terrain qui àa été détaché d'une parcelle ou reste une maison. Pour faire cela nous avons fait appel à un géomètre et une étude de sol qui ont été payé par mes soeurs et moi à égalité: 3765 ?,
question: peut on demander à être remboursé de ces frais avant le partage ou notre mère récupère une partie de l'argent (normal)
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
A qui voulez vous demander ce remboursement ?
Pourquoi votre mère n'a-t-elle pas participé à ces frais ?

Tant que le notaire n'a pas reçu le paiement de l'acquéreur, il ne peut pas vous rembourser les frais ni vous remettre votre part.

Par artisanu13

Ma mère est en EHPAD et n'a plus sa tête donc nous ne lui avons pas demandé de participer.
évidement le remboursement se ferait lorsque le notaire récupère l'argent de la vente du terrain et avant de réaliser le partage de l'argent car nous allons toucher la part de notre père décédé qui nous revient.

Par yapasdequoi

Avez-vous prévu une protection pour votre mère ? Elle devrait avoir un tuteur à qui vous pouviez demander une participation.
Sinon, vous devez attendre le jour du partage après le paiement par l'acquéreur.

Par artisanu13

Si nous vendons c'est pour payer sa maison de retraite (elle à 95 ans) nous vendons également la maison, sont argent sera sur son compte en banque et servira à payer l'EHPAD . quel intérêt de la mettre sous tutelle?
et qui peut être le tuteur?

Par yapasdequoi

Un de ses enfants peut être son tuteur.
Il est étonnant que le notaire ait pu acter la vente sans l'autorisation du juge des tutelles ?

Renseignez vous à l'EHPAD pour la mise sous tutelle. C'est une bonne manière de vous faciliter la vie et la sienne.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120[ur]

Par AGeorges

Bonjour Artisan,

Pour pouvoir découper en deux le terrain qui est indivision, il fallait faire un bornage. C'est une décision de l'indivision, encore que votre mère n'a pas apparemment pu se prononcer, ce qui pourrait un jour ressortir comme anomalie.

Ces frais sont obligatoires par rapport à l'opération que vous souhaitez faire, et vous ne pourrez pas vous les faire rembourser.

Par contre, quand le terrain sera vendu, avec à nouveau l'accord de votre mère, la fratrie touchera sa part, et vous pourrez même demander que votre mère vous rembourse sa part des frais que vous avez payés pour elle.

Il faut souhaitez pour vous que l'opération sera bénéficiaire et qu'au global, vous aurez gagné de l'argent.

D'un autre côté, vendre un bien en indivision impose d'avoir l'accord (la signature) de TOUS les indivisaires. En l'absence de celle de votre mère, le notaire devrait refuser la vente.

Il faut donc que vous régliez ce problème AVANT. Peu importe que vous fassiez cela pour elle. Par défaut elle est censée pouvoir se gérer elle-même et vous ne pas vous passer de sa signature éclairée.

Si elle ne peut plus rien gérer, un des membres de la fratrie peut devenir son tuteur et signer à sa place. Mais ce n'est pas à vous d'en décider, il faut passer par le juge des tutelles et produire au moins un certificat médical d'incapacité.

Et si vous avez cohérité des biens de vos parents, vous disposez d'une propriété partielle sur les biens et il vous faudra gérer avec soin, notamment au niveau fiscal, le fait de "donner" à votre mère toutes les parts de la vente.

Attention à ne pas faire de plans de ce genre sans être bien renseignés comment il faut faire. Par exemple, si du fait des "propriétés" partagées vous touchez de l'argent, vous devrez le déclarer. Et si vous le versez à votre mère au titre de l'aide aux ascendants, vous aurez des réductions d'impôts. Egalement, les DONS se déclarent selon leur valeur. Dans nos lois, la famille n'est pas une entité juridique unique à l'intérieur de laquelle on fait ce que l'on veut.

Par Isadore

Bonjour,

Très prosaïquement, que votre mère soit sous tutelle permettrait justement que ses biens puissent être vendus en toute légalité, pour commencer.

Si votre mère ne dispose plus des facultés nécessaires pour gérer ses biens, toute vente faite sans son consentement risque d'être nulle.

Pareil, je suis étonnée que le notaire ait accepté que la vente se fasse si votre mère "n'a plus sa tête". C'est une faute et un risque énorme... Si la vente est annulée, les acheteurs seront très mécontents et risquent de vous demander une très lourde indemnisation.

Par artisanu13

Merci pour tous ces renseignements.

merci encore.

ma mère à signé la promesse de vente du terrain chez la notaire.

disons que mes soeurs lui explique que c'est pour payer son hotelerie et elle signe car c'est la vérité c'est pour elle.

moi je n'y voit pas de problèmes.

Par yapasdequoi

Le notaire a pris un gros risque en acceptant sa signature.

A la place de l'acquéreur je serais assez inquiet, car la vente peut être annulée soit par l'un de vous, soit par le juge des tutelles.

Le mieux serait d'anticiper et que votre mère voie un médecin agréé pour attester de sa bonne capacité à signer (ou bien prépare sa mise sous tutelle).

Par artisanu13

Bonjour, j'ai suivi vos conseil pour ma mère et j'ai proposé à mes soeurs de demander l'habilitation familiale au juge des tutelles avec la visite du médecin (médecin de la liste du tribunal) qui dans sont rapport indique :démence et doit être

placé sous protection.

Résultat: je me suis fait traité de tous les noms par mes soeurs et une tante que j'ai sollicité.

l'habilitation était pour que ma soeur qui gère actuellement les comptes de notre mère par internet puisse continuer à gérer mais en règle...

J'ai donc renoncé.

je suis le fils salut...

Elles ne veulent pas que notre mère soit reconnu "folle" j'ai l'impression.

Par artisandu13

De plus j'ai prévenu la notaire de l'état de notre mère mais elle continu à faire comme si tout allait bien car dernièrement la maison dont le terrain vendu est issu à eu un acheteur et ma mère est venu signer chez la notaire sans problème. sauf que la notaire sait qu'elle est placée en quartier alzheimer à sa maison de retraite.

C'est incompréhensible.

De plus mes soeurs ne m'autorise pas à avoir accès aux comptes bancaires de notre mère ni par copie ni par accès comme elles font elles....

C'est compliqué car ma mère avait en 2014 ouvert une assurance vie avec comme bénéficiaires mes soeurs et après la vente du terrain elles y ont rajouté 15 000?. après mes remarques elles mon dit avoir remis cet argent sur le compte courant de notre mère mais je n'en ai pas la preuve. je vérifierai peut être un jour.

Par yapasdequoi

Pourquoi donc avoir "proposé" ? Vous auriez pu anticiper la réaction négative...

Il faut maintenant demander la mise sous tutelle sans attendre leur autorisation, puisque vous avez obtenu le certificat médical, ce n'est pas bien compliqué.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120[ur
l]

Ensuite vous pouvez faire annuler la vente et aussi saisir la Chambre des Notaires pour leur signaler le comportement délictueux du notaire et qu'il vous doive des dommages et intérêts.

Enfin les détournements de somme d'argent et manoeuvres de vos soeurs seront stoppées par la mise sous tutelle et vous pourrez envisager de leur faire rembourser au profit de votre mère, ceci avec l'aide du tuteur et de votre avocat.

Consultez un avocat.

Par artisandu13

mais je ne veux pas faire annuler la vente puisque c'est pour ma mère pour payer son ephad.

je ne veux pas être celui qui fout la merde dans la famille...

Par yapasdequoi

Alors laissez tomber.

Par artisandu13

j'ai sollicité mes soeurs car l'habilitation familiale permet à une personne de la famille de gerer les biens de la personne fragilisée (notre mère) si c'est pour laisser faire un étranger non merci.

Ma fille qui est infirmière en EPHAD m'a dit que les tuteurs extérieurs à la famille ne réagissent pas lorsque l'ephad leur demande de faire des choses pour leur protégés: à éviter donc.

Par yapasdequoi

Il y a des idées reçues ... c'est vous qui voyez.

En cas de conflit familial le juge nomme toujours un tuteur pro.

Par Isadore

Bonjour,

Un risque qui n'est pas à exclure soit que l'EHPAD ou un soignant soit à l'origine d'une demande de placement sous tutelle. C'est ce qui va arriver si votre mère n'a plus assez d'argent pour payer l'EHPAD.

Il y a aussi un risque non négligeable que ces ventes soient remises en question. L'attitude du notaire est proprement scandaleuse.

Ma fille qui est infirmière en EPHAD m'a dit que les tuteurs extérieurs à la famille ne réagissent pas lorsque l'ephad leur demande de faire des choses pour leur protégés: à éviter donc

Pardon de dire cela, mais vous avez peur que ça se passe plus mal qu'avec vos parentes qui piquent dans la caisse sans que personne ne puisse contrôler ?

J'ai déjà eu l'occasion de le rappeler sur le forum aujourd'hui : la majorité des abus commis contre les personnes vulnérables viennent de la famille, pas des étrangers malintentionnés (et surtout pas des tuteurs professionnels).

La famille c'est parfait quand l'entourage est honnête et avant tout soucieux du bien-être de la personne protégée.

Par TUT03

Bonjour

vous n'avez pas besoin de l'accord de la fratrie pour placer vous mère sous protection, je vous invite à poursuivre la démarche que vous avez entamée

je confirme les propos des autres participants, vous avez tout intérêt, et votre mère aussi, à cette démarche, d'autant que sans action de votre part, vous pouvez découvrir soudainement que c'est un tiers qui aura fait la demande à votre place, notamment l'assistante sociale ou le médecin de l'ephad, votre fille n'a pas forcément toutes les informations

une procuration bancaire ne permet pas toutes les démarches nécessaires aux intérêts d'une personne

Par artisanu13

Bonjour, mes soeurs n'ont pas la procuration elles utilisent le code internet qu'elles ont trouvé dans les papiers de notre mère...pour accéder aux comptes bancaire de notre mère.

Par TUT03

je vous recommande vivement de poursuivre la procédure de mise sous protection

Bonne journée

Par yapasdequoi

elles utilisent le code internet qu'elles ont trouvé dans les papiers de notre mère...pour accéder aux comptes bancaire de notre mère.

C'est illégal.

Votre mère n'a pas le droit de partager ce code. Il faut le signaler à la banque qui va le désactiver.

Par artisanu13

oui mais pour payer l'ephad et autres frais pour notre mère, elle à 70 000? environ sur son compte bancaire suite à la vente du terrain Si mes soeurs ne peuvent plus payer c'est moi et mes soeurs qui devront payer son ephad, évidemment tant qu'elle a de l' argent je préfère qu'elle paye toute seule (ma mère).

Par artisanu13

De plus il y a un deuxième point qui me dérange: ma mère a cette assurance vie avec comme bénéficiaires mes deux soeurs seulement. si un tuteur étranger place tout l'argent de la vente du terrain, plus la future vente de la maison sur cette assurance vie et que notre mère décède avant d'avoir tout dépensé pour payer l'éphad cette assurance vie sera hors succession et donc j'en serai évincé. pour l'argent placé avant sa maladie d'alzheimer ok elle avait sa tête mais après cela me gêne sauf si c'est pour ses dépenses à elle.

D'autant plus que en 2021 mes soeurs ont fait vendre à notre mère un appartement qu'elle leur avait donné en 2002 et ou ma mère à récupéré 12000? sur 130000? de la vente, mes soeurs ayant reçu 59000? chacune...

tout cela chez la même notaire

Par artisandu13

Bonjour,

pour répondre à yapasdequoi dans son message du 12/11/2023 à 11h20: c'est illégal.

moi je leur ai dit que c'était de l'abus de faiblesse ce que nous faisons (je m'impliquais dans l'abus)

je me suis pris une volée de bois vert à travers les oreilles...

c'est compliqué.

pourtant cela me semble simple l'habilitation familiale...

elles font le refus de l'état de notre mère peut être...

Par yapasdequoi

Puisque cette gestion "à la bonne franquette" vous convient, ce n'est pas utile de continuer à argumenter.

On vous a donné les options légales, après c'est à vous de décider la suite à donner... ou pas.

Par artisandu13

Merci pour vos conseils éclairés