



## Qui paie les réparations d'une maison non partagée ?

Par **Bernard**, le **10/05/2009** à **20:26**

Bonjour,

Il y a 40 ans environ que mon père est décédé, il possédait une maison avec atelier et autres dépendances, a son décès mon frère s'est emparé de presque tout, a savoir appartement, atelier, garages, hangar, ne laissant que 3 pièces a ma mère et mon frère, depuis 40 années il n'a pas donné un centime de location, mais a fait seulement que très peu d'entretien, actuellement il faudrait refaire ou réparer le toit, vu que mon autre frère et moi avons quitté la maison il y a 35 ans, devons nous participer aux frais? si oui a quel pourcentage, ainsi que ma mère qui y habite encore et ne possède que 2 pièces?

Merci de me donner une réponse car je suis très préoccupé par ces faits.

Dans l'attente, recevez madame, monsieur avec mes remerciements toutes mes salutations

Par **Bertrand**, le **11/05/2009** à **01:18**

Bonsoir,

Votre père avait-il fait un testament ? Avait-il consenti une donation au dernier vivant à votre mère ?

Le bien est-il un bien commun à vos deux parents ?

Cordialement,

Bertrand.

Par **Bernard**, le **11/05/2009** à **07:24**

Bonjour,

Merci de vous être intéressé a mon souci, et voici les réponses aux questions,

- Mon père n'avait pas fait de testament ni de donation au dernier vivant a ma mère,
- Oui le bien est un bien commun a mes deux parents,

Encore merci de vôtre aide,

Cordialement

Bernard

Par **Bertrand**, le **11/05/2009** à **11:44**

Bonjour,

Votre mère possède donc la moitié (à défaut de contrat de mariage) du bien et elle est usufruitière sur le quart de l'autre moitié (le huitième du bien). Théoriquement, sur le reste du bien (un/huitième en nue propriété et trois/huitièmes en pleine propriété), vous êtes en indivision avec vos frères.

Vous devez normalement participer aux frais en fonction de vos droits. Théoriquement, votre frère vous doit un loyer pour cette même quote part.

Quel est l'âge de votre mère ?

Cordialement,

Bertrand.

Par **Bernard**, le **11/05/2009** à **14:35**

Bonjour,

Je pense et suis presque certain de la description des différents droits d'héritage que vous avez donné, et vous en remercie.

Par exemple si la réparation du toit reviens a 60 000 Euros, que doit payer ma mère ? , mon

frère qui occupe a 90% la maison et toutes les dépendances ?, mon autre frère qui comme moi a quitté définitivement la maison il y a 35 ans pour lui et 33 pour moi ? .

Ma mère est âgée de 88 ans,

Merci encore pour ce temps passé a me renseigner, c'est une très grande aide.

Recevez avec mes remerciements toutes mes salutations .

Cordialement

Bernard

Par **Bertrand**, le **11/05/2009** à **16:22**

Bonjour,

Sachant que votre frère est redevable envers votre autre frère et vous-même d'une indemnité d'occupation, ne pensez-vous pas qu'il serait possible de demander à votre frère qu'il règle la part incombant aux trois frères et qu'il en soit tenu compte lors du partage de la succession de vos parents lorsque votre mère décédera (comme il sera d'ailleurs tenu compte à votre profit de cette indemnité qu'il vous doit) ?

Lors du partage, il s'effectuera en quelques sortes une compensation de vos dettes réciproques.

Pour appuyer votre négociation (et sans le menacer bien sûr ;-), sachez vous êtes d'ores et déjà en mesure de réclamer en justice le paiement de l'indemnité pour les 30 ou 40 années qu'il a passé dans le bien immobilier.

Cordialement,

Bertrand.

Par **Bernard**, le **11/05/2009** à **18:09**

Bonsoir,

Encore merci de vôtre réponse, en ce qui concerne de faire payer l'indemnité d'occupation a mon frère, j'en ai déjà abordé la question et il se met dans une colère folle, je vais donc encore tenter la négociation, mais ça m'étonne qu'il en accepte le règlement,

Je trouve triste que pour le règlement, il faille aller en justice, mais je ne vois pas actuellement une autre issue, je vais en discuter avec mon autre frère et décider ensemble de la pratique a faire.

Merci encore de votre aide et soutiens, j'ai un aperçu de ce qui peut se passer et d'agir selon le déroulement des évènements,

Recevez toutes mes meilleures salutations et sincères remerciements.

Cordialement

Bernard

Par **Bertrand**, le **12/05/2009** à **01:01**

Tenez-nous au courant. On essaiera de trouver autre chose si cela ne fonctionne pas.

Bertrand.

Par **Bernard**, le **12/05/2009** à **06:22**

Bonjour,

Merci de votre dévouement et de votre aide précieuse, et vous tiendrai au courant si ça ne fonctionne pas, mais la préoccupation actuelle c'est de refaire le toit et de trouver un moyen de paiement, il y en a pour environ 60 000 Euros si vous pourriez me dire quelle somme environ devons nous payer chacun,

A savoir ma mère, mon frère qui occupe les lieux, mon autre frère, et moi-même .

Merci très sincèrement de tout ce que vous faites,

Cordialement

Bernard

Par **Bertrand**, le **12/05/2009** à **11:07**

Bonjour,

Sans prendre en compte l'indemnité que votre frère vous doit, votre mère est redevable de 31.500 Euros et vos frères et vous-même du reste, pour un/tiers chacun.

Ceci n'est qu'indicatif car ce calcul se base un barème qui ne sert normalement que pour la fiscalité. Vous pouvez donc conventionnellement choisir une autre répartition, sans toutefois trop s'éloigner de ces chiffres.

Bonne journée,

Bertrand.

Par **Bernard**, le **15/05/2009** à **07:29**

Bonjour,

J'ai tenté de parler avec mon frère qui occupe la maison, (il m'a dit mais j'ignore comment il s'est informé et si c'est réel) que ma mère n'a pas de part dans l'héritage que seuls nous les 3 frères en avons à égalité, ensuite j'ai abordé la question de la réparation du toit, alors là il est rentré dans une colère folle, même s'il occupe les lieux à 90% il veut que payer sa part et rien de plus, sans tenir compte qu'il a occupé la maison les dépendances et atelier prétextant qu'il a fait de l'entretien, que je me demande bien ou, puisque le toit tombe et le balcon également, moi et mon autre frère on est en location depuis 35 ans on paye notre loyer et également l'entretien intérieur, (peintures, tapisserie, revêtement de sol... lorsque ceux-ci sont en mauvais état),

C'est triste d'en arriver là, et dire que ma mère habite la même maison et que je dois m'y rendre pour m'occuper d'elle puisqu'elle a des problèmes de santé, je ne peut pas non plus obtenir des renseignements de sa part puisqu'elle a mauvaise mémoire et aussi que je ne veux pas lui causer de soucis.

En attendant le toit se détruit au fil des mois, je ne sais plus quoi faire devant une telle brute .

Voici donc les évènements tels qu'ils sont

Merci pour votre aide et soutiens.

Cordialement Bernard

Par **Bertrand**, le **16/05/2009** à **03:17**

Bonsoir,

Concernant la propriété du bien, êtes-vous sûr qu'il s'agit d'un bien de communauté ?  
Comment vos parents l'ont-ils acquis ?

Concernant la quotité de votre mère, même si elle détient des droits en usufruit, ce sont normalement exclusivement les enfants (nu propriétaires) qui doivent payer les grosses réparations. Si vous avez des relations conflictuelles au sein de la famille, il sera peut-être préférable d'appliquer le principe à la lettre.

J'attends votre réponse.

Bertrand.

Par **Bernard**, le **16/05/2009** à **07:38**

Bonjour,

Concernant la propriété du bien, j'ai toujours supposé que c'était un bien de communauté, la maison qui a environ 65 ans c'est mon père qui l'a construite, les dépendances autour ont été héritées, venant de ses parents.

C'est certain qu'avec mon frère qui occupe à 90% la maison, on ne peut pas discuter, de suite il s'énerve, et très, lui écrire, je le ferai, mais comment il va le prendre? et en plus je dois me rendre plusieurs fois par semaine dans cette maison pour faire les courses à ma mère, et l'aider dans ses tâches journalières,

Concernant nos parts précises de chacun sur l'héritage, à qui dois-je m'adresser? au notaire je suppose, car elle ne possède plus rien et c'est certainement mon frère qui les a pris.

Merci de votre attention et réponses à toutes mes questions.

Cordialement  
Bernard

Par **Bertrand**, le **16/05/2009** à **13:43**

Bonjour,

Si je comprends bien, le terrain et quelques constructions ont été recueillis dans la succession de vos grands parents paternels ? Et ensuite votre père a construit des bâtiments ?

Pour connaître les droits de votre mère, adressez-vous au Notaire qui a réglé la succession de votre père et dites-nous ce qu'il en est....

Cordialement,

Bertrand.

Par **Bernard**, le **16/05/2009** à **14:45**

Bonjour,

Oui c'est ça, mon père a hérité de ses parents un terrain, des hangars, mais a construit la maison avant de se marier, et avant le décès de ses parents sur un terrain qui appartenait également à son père,

Je vais prendre rendez-vous avec le notaire, (plutôt au successeur de celui-ci, car il est décédé) qui a réglé la succession, c'est le seul moyen de savoir réellement ce qu'il en est puisque je ne peux pas savoir autrement. et je vous ferai part de la réponse,

Merci beaucoup de votre aide, et recevez tous mes meilleures salutations.

Bernard

Par **Bertrand**, le **16/05/2009** à **18:15**

Ce bien était donc propre à votre père. Il est décédé à quelle date précisément ?

Un rendez-vous avec le Notaire ou un courrier postal me paraît être une très bonne solution.

Salutations,

Bertrand.

Par **Bernard**, le **16/05/2009** à **19:10**

Bonsoir,

Oui ce bien était bien a mon père, il est décédé en 1969, ça fait 40 ans,

La semaine prochaine, je vais prendre contact avec le notaire, il faut que je sache précisément les parts de chacun dans les biens.

Merci pour cette réponse, dès que je j'en serai davantage je vous en informerai.

Bon week-end, et merci.

Cordialement  
Bernard

Par **Bertrand**, le **16/05/2009** à **19:25**

Très bien, j'attends de vos nouvelles. Il me semble qu'en 1969, le conjoint était déjà héritier d'un/quart en usufruit dans votre cas.

En conséquence, si votre mère ne possède que des droits en usufruit, la réparation d'une toiture est théoriquement à la charge des enfants exclusivement, car en tant que nus propriétaires, ils doivent régler les grosses réparations.

A très bientôt,

Bertrand.