



Donation - paiement des charges

Par **Emmanuelof**, le **08/09/2011** à **17:43**

Bonjour,

Ma femme à reçu en donation sans usufruit un appartement avec sa sœur de leurs parents (c'était essentiellement pour éviter ou faire baisser l'isf). Ensuite les parents ont divorcés, le père qui occupait l'appartement a essayé en vain de nous faire payer les charges, nous avons refusés, il a donc acquitté pendant 7 ans l'ensemble des charges et frais de l'appartement. Nous venons pour la première fois de recevoir un avis de paiement de la taxe foncière, devons nous payer alors qu'il y avait un accord tacite et que nous ne nous servons pas de l'appartement (nous n'avons pas les clefs) et que nous percevons aucun loyer ?

Merci pour votre réponse

Emmanuel

Par **cocotte1003**, le **08/09/2011** à **18:00**

Bonjour, effectivement c'est au nu-proprétaire de payer la taxe foncière donc à vous. Vous devez aussi payer les charges autre que l'entretien, exemple changer une tuile c'est l'usufruitier, refaire le toit c'est à la charge du nu-proprétaire. Un accord tacite n'est pas reconnu en justice, cordialement

Par **mimi493**, le **08/09/2011** à **18:05**

[citation]Bonjour, effectivement c'est au nu-propiétaire de payer la taxe foncière donc à vous[/citation] pff, mais [fluo]c'est faux[/fluo]

L'usufruitier doit payer toutes les taxes afférentes au bien.

[citation]Vous devez aussi payer les charges autre que l'entretien, [/citation] en sachant que l'entretien en matière d'usufruit, c'est tout sauf

- la réfection totale du toit
- les murs de soutènement
- la réfection des clotures

et ce, uniquement si c'est de l'usure normale et non un défaut d'entretien de l'usufruit.

Par **Emmanuellof**, le **08/09/2011** à **18:14**

Attention il n'y a pas d'usufruit dans la donation mais il y en a eu un de fait, en plus nous n'avons pas accès à l'appartement, difficile dans ces conditions d'en profiter et donc payer pour ne pas profiter du bien soit directement ou via une location c'est gonflé ...

Par **mimi493**, le **08/09/2011** à **18:41**

Donc s'il n'y a pas d'usufruit, vous n'êtes pas nu-propiétaire, vous avez la pleine propriété, vous devez payer les taxes et les charges, tout quoi.

Que vous ayez laissé votre père dedans c'est votre problème (parce que vous n'avez jamais rien fait pour le faire partir), pas celui des impôts, ni celui de la copro

Juridiquement, actuellement, vous pretez gracieusement le logement à votre père.

Par **Emmanuellof**, le **08/09/2011** à **19:12**

Vous avez raison, mais c'est quand même un peu fort de payer les charges d'un appartement pour une personne qui paie l'ISF et qui ne nous laisse pas y accéder ... Un notaire nous avait dit qu'un juge pourrait apprécier ces éléments et l'obliger à payer ces charges.

Par **mimi493**, le **08/09/2011** à **19:33**

[citation]qui ne nous laisse pas y accéder [/citation] parce que vous l'avez bien voulu

Par **Emmanuellof**, le **08/09/2011** à **23:54**

Comment faire maintenant pour inverser la situation et mettre en location ce bien, sachant que nous n'en n'avons même pas les clefs ? pour mettre en location ma femme à besoin de l'accord de sa soeur ?

Par **mimi493**, le **09/09/2011** à **00:05**

Déjà, il faut faire partir le père.

Puisque les co-indivisaires du bien ont laissé la situation s'installer, il s'agit maintenant d'un prêt à usage à durée indéterminée. Il faut donc que les deux co-indivisaires fassent une LRAR commune au père lui indiquant que le prêt à usage s'arrête avec préavis de 6 mois. Ensuite, pour le louer, il faudra que les deux co-indivisaires signent le bail (sauf si l'un a les 2/3 des droits)

Par **Emmanuellof**, le **09/09/2011** à **00:19**

C'est un appartement de vacance, on ne sait pas si le père y va encore, et ma femme ne parle plus à sa sœur, pour réaliser les différentes tâches que vous décrivez, pouvons nous prendre un intermédiaire ? agence, notaire avocat ?