



## PROBLEMES D'ARGENT DANS INDIVISION

Par **Dyleine**, le **16/08/2013** à **21:01**

Ma nièce, fille unique (au RSA mais des économies et un patrimoine solides) et moi (retraîtée non imposable) avons hérité de mon père 2 maisons des années 70, sans confort, ne valant pas au total 200000€ étant donné "la crise et celle de l'immobilier".

Avons hérité aussi de quelques factures à payer puisqu'il donnait tout son argent à son auxiliaire de vie, avec la complicité du tuteur et l'accord du Juge...

Mon père ne s'est pas déplacé pour l'enterrement de son fils en 2007. D'où profond chagrin et très grande colère de ma nièce et de ma belle-soeur. En plus, donc, non seulement pas d'argent en héritage (alors qu'il aurait dû y en avoir vraiment) mais il y a quelques factures à payer (moins de 2000€).

Colère très très très grande de ma nièce et de ma belle-soeur. D'emblée le problème de l'absence d'argent et de ce qu'il va falloir payer est posé.

Refus de ma nièce et de sa mère de vendre les biens "en dessous de leur valeur supposée".

Donc locations. Mais électricité à refaire dans les 2 maisons pour 1 coût total de 13000€.

Un peu de plomberie : 1200€.

ADIL suggère louer et mentionner sur le bail que les bailleurs s'engagent à effectuer la rénovation électrique aura lieu durant le bail.

Accord indivision pour attendre suffisamment de rentrée de loyers pour faire les travaux. Sauf que les cuisines nécessitent une mise aux normes sécuritaire pour toutes les parties. Donc dépenses.

A chaque dépense obligée ce sont des aboiements de ma nièce.

Et moins d'un mois après le début d'une location, la locataire résilie le bail car "maison vieille, sans confort, sent mauvais, ...".

Je propose à ma nièce de profiter de ce départ pour "rénover la maison" et de refaire l'électricité : j'avance tous les fonds nécessaires et je me rembourserai ensuite au fur et à mesure des rentrées des loyers.

A partir de là, c'est NON. On laisse la maison telle que.

Dans le même temps, à quelques jours d'intervalle, c'est la fosse septique de l'autre maison qui pose problème : 1800€ pour dégager les racines qui ont envahi les canalisations, etc...

Ma nièce n'en peut plus : "je veux sortir de l'indivision".

Je repropose de tout payer (en prenant un crédit) et de me rembourser au fil du temps avec les loyers. Elle ne veut rien savoir.

J'ai lu tout ce qui peut concerner la "sortie de l'indivision" mais franchement je trouve ça insensé : en 2 ans, tout le passif des dépenses sera absorbé et les revenus seront nets.

Qui a une idée de conciliation ? Que feriez-vous qui ne me vient pas à l'idée ?

(J'ai rendez-vous avec mon notaire à qui j'ai fait part de la situation).

Par **Jibi7**, le **17/08/2013** à **10:08**

Bonjour

1 pourquoi la solution adil n a t elle pas été retenue?

2; Si les intérêts divergent ainsi que les capacités d'endettement le bon sens voudrait que vous liquidiez l'indivision partiellement en vendant une des deux maisons en l etat, en affectant le produit de la vente prioritairement aux travaux de la seconde pour la valoriser et la louer; ou que la seconde soit rachetee par une des deux heritieres ensuite avec sa part.

Si aucun compromis ne se trouve vous pouvez aussi exiger que chaque maison soit attribuee a chacune d'entre vous , au besoin par tirage au sort si votre "droit d'ainesse" n'est pas retenu pour prendre les choses en main.

3 Quant a l attitude de l auxiliaire de vie si autant l argent disparu que les negligences dans l entretien du patrimoine sont importantes peut etre devrait il y avoir un signalement a l'ARS au service des tutelles pour savoir s'il y a eu abus tutelaire et donc restitution a obtenir: surtout dans le cas ou vous ayez la preuve concrete que l'auxiliaire s'est enrichie plus que de raison au detriment de votre père.

Ces personnes la ne s'arretent pas a un coup quand cela a réussi.

Par **Dyleine**, le **17/08/2013** à **11:55**

Merci pour votre réponse et vos suggestions.

Bien sûr que la solution de l'ADIL a aussitôt été utilisée. C'est pourquoi les 2 maisons étaient louées depuis 18 et 19.07. Chaque bail précisant que les bailleurs s'engageaient à la rénovation électrique durant le bail.

Mais une des locataires s'en va.

Les maisons ne sont pas équivalentes : 66m<sup>2</sup> contre 150m<sup>2</sup>. Donc difficile d'attribuer.

Vendre serait la solution. Mais à qui : sauf à donner, peu de biens se vendent dans les campagnes. Dans le village (situé dans un département pauvre), plus de 10 maisons attendent depuis des lustres leur acquéreur. Par contre il y a une forte demande de locations. C'est pourquoi c'est la solution. Mais... comment faire comprendre à ma nièce l'intérêt, pour elle, d'accepter mon offre ? Ne rien faire dans la maison vide et la laisser tel quel ?

J'ignorais "le droit d'aînesse". Peut-il être un argument pour que je gère en effet, que je paie tous les travaux nécessaires, puis que je me rembourse sur les loyers jusqu'à récupération de ma mise, et ensuite nous partagerions les revenus ?

Sauf que pour l'indivision j'ai lu qu'il fallait passer par le TGI, donc par un avocat pour régler les problèmes.

Quant à la tutelle, la juge m'a répondu "le mandataire a respecté les décisions de votre père"... complices d'escroquerie. J'ai consulté le site "Aidons les nôtres" = Rien à faire...

Qu'est l'ARS ?

Merci.

Par **Jibi7**, le **17/08/2013** à **17:04**

reste la location vente pour au moins une des maisons ???

l'ARS= Agence regionale de Santé ex DDAsgère qui gère notamment les handicapés , et les majeurs sous tutelles

Je ne pense pas le droit d 'ainesse existe encore comme le conseil des sages en afrique , mais comme vous parlez de votre belle soeur : si vous n'etes pas seules a decider dans la réalité meme heritieres il faut trouver un argument ou meme une mise en demeure avec un delai pour trouver une solution

Consulter un autre notaire ne serait peut etre pas inutile

ou voir avec des organismes comme " habitat et humanisme " si vous ne pourriez faire le bonheur d'une famille en attendant la saint glinglin meme dans un petit patelin

Par **Dyleine**, le **19/08/2013 à 12:09**

Nous nous étions informées sur la location vente. Peu sécurisant économiquement car en attendant la vente effective, tous les problèmes et leur incidence financière nous incombaient. Nous n'avons pas d'argent et nous n'avons pas vocation à être le banquier de l'acquéreur.

Je vais -sur votre suggestion- consulter un autre notaire.

La St glinglin ? Il reste que l'électricité doit être refaite car pas sécurisée du tout. Veto de ma nièce. Puis-je passer outre car ce serait l'intérêt de l'indivision, selon moi. Si je peux, je fais, je paie. Je loue. Car des demandes de location, comme je vous l'ai dit, il y en a +++

Par **Jibi7**, le **19/08/2013 à 16:12**

Je cite un peu rapidement

"Article 808 En vigueur depuis le 1 Janvier 1976

Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend

.Article 809 En vigueur depuis le 23 Juin 1987

Modifié par Décret 85-1330 1985-12-17 art. 8 JORF 18 décembre 1985.

Modifié par Décret 87-434 1987-06-17 art. 1 JORF 23 juin 1987.

Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire."

Cela confirme que vous pouvez faire les travaux urgents par ex avant l'hiver et relocation etc....

Mais prenez la precaution de demander une provision , de donner un delai de réponse etc parce que si votre niece et ou belle soeur sont teigneuses vous risquez de rajouter aux frais

ceux de justice , si elle ne veut pas rembourser , louer a qui vous choisirez etc

Vous trouverez sur le net tous les articles 815-4 et suivants du code civil qui vous permettront peut être de formuler votre prochain acte de façon suffisamment précise et convaincante pour les décider à sortir du blocage.

vieil adage : aimes ton voisin mais plantes ta haie  
(encore plus s'il est de la famille!)

Par **Dyleine**, le **19/08/2013** à **21:02**

Je vais lire et étudier tous ces textes. En attendant, j'ai adressé une LRAR à ma nièce lui proposant de racheter sa part d'une des maisons puisqu'aucune autre offre ne lui convient. Je reviendrai vers vous pour toutes choses qui ne seraient pas claires.  
Un grand merci à vous.

Par **Jibi7**, le **20/08/2013** à **01:11**

nous attendons surtout de bonnes nouvelles si cela la décide sans TGI!