



Un frère et une sœur, une maison.

Par **Damien59**, le **03/12/2015 à 14:32**

Bonjour,

je souhaiterais solliciter vos lumières pour une question qui peut paraître simple mais qui implique sans doute quelques subtilités juridiques.

La mère de ma compagne est décédée il y a 3 ans léguant à son frère et à elle une maison.

Il s'agit de la maison de leur enfance, qui leur apporte beaucoup de frais de gestion alors que personne n'y vit depuis.

Nous sommes actuellement en train de la retaper en vue de la vendre, avec un pincement certain au cœur car des souvenirs en pagaille.

Mon beau-frère ne souhaite plus vivre dans cette maison mais ma compagne et moi-même envisageons peut-être d'y vivre. Nous ne voulons pas racheter la part de son frère car nous trouvons le marché bien trop bas.

La question est simple : comment cela se passe-t-il si nous souhaitons que le frère reste propriétaire afin qu'il puisse toucher la moitié de la maison lorsqu'elle sera mise en vente sous de meilleures auspices et que nous y habitons ma compagne et moi et prenons à notre charge tous les frais liés à la maison (comme si nous en étions "propriétaires").

Je tiens à préciser qu'il n'y a aucune guerre, aucune animosité, tout le monde s'adore, c'est une famille très unie.

Sur le principe, cela ne pose aucun souci à mon beau-frère pour qui, malgré tout, cela lui fait plaisir que la maison reste dans la famille.

Mais en pratique, j'imagine que c'est légalement plus complexe que cela.

Merci de tous vos éclaircissements.

Damien

Par **catou13**, le **03/12/2015 à 15:56**

Bonjour,

"Nous ne voulons pas racheter la part de son frère car nous trouvons le marché bien trop bas."

Dans ce cas je ne vois comme solution que l'établissement d'une convention d'indivision par un Notaire.

Par **Damien59**, le **03/12/2015 à 16:08**

Bonjour catou13,

après quelques recherches sur la convention d'indivision, je trouve cela un peu flou. En quelques termes simples pourriez-vous m'expliquer en quoi cela consiste-t-il, quels sont de ce fait les frais engendrés par le Notaire,... ?

En vous remerciant.

Damien

Par **catou13**, le **03/12/2015 à 16:33**

La convention d'indivision qui peut être à durée indéterminée (prend fin à tout moment au partage ou à la vente) ou déterminée (5 ans max et renouvelable) permet d'organiser l'indivision entre ses membres de façon plus souple que le strict cadre légal : On y précisera qui a l'usage du bien, comment sont répartis les divers frais (impôts, assurances, taxes, eau, électricité...), les travaux d'entretien courant

A ce propos, vous souhaitez prendre à votre charge tous les frais de la maison... Y compris les gros travaux comme la toiture le cas échéant ? En effet le risque de l'indivision c'est l'immobilisme... personne ne veut payer des travaux coûteux mais nécessaires afin que la maison ne perde pas sa valeur

Personnellement je ne pense pas que l'indivision soit une situation très saine et viable sur le long terme, même encadrée.... D'autant qu'a priori vous ne savez pas quand la vente se fera, en cas de hausse du prix du Marché ????

S'agissant des frais, rapprochez vous d'un Notaire, pourquoi pas celui qui a réglé la succession de la mère de votre compagne.

Par **Damien59**, le **03/12/2015 à 16:47**

Merci de cette réponse.

Oui, afin que le frère n'ait pas à payer quoique ce soit et en guise de "loyer" parce que nous habiterions dans une maison qu'il n'occupe pas. Les frais liés aux grosses réparations seraient déduites du prix de la vente ou divisés par deux tout de suite. Ce qui est normal.

Mais toutes les taxes ainsi que l'assurance de la maison seraient à notre charge.

"D'autant qu'a priori vous ne savez pas quand la vente se fera, en cas de hausse du prix du Marché ????"

Comme nous ne savons pas quand elle sera vendue alors que le marché est à son plus bas. Les impondérables du marché immobilier.

Quant au notaire qui a été chargé de la succession, une fois, pas deux. Heureusement que le grand-père s'y connaisse en succession, le notaire aurait réussi à leur subtiliser quelques 55000€ à l'aide de quelques tours de passe-passe magistralement menés sans son intervention.