Image not found or type unknown

maison invendable, je ne peux plus assurer les frais

Par **dock**, le **15/01/2012** à **20:11**

Bonjour,
Mon père décédé, la maison de mes parents ne se vend pas depuis plus de deux ans (région sinistrée au niveau des ventes immo). elle est pourtant à 150 km de Paris et dispose d'un grand terrain, rivière, garage, cours mais il y a des travaux à faire, on peut même créer plusieurs appartements. Plusieurs agences sont dessus sans succès. Ma mère est encore en vie mais ne l'occupe pas et nous sommes 2 enfants. ma soeur est fâchée avec nous et c'est moi qui paie la taxe foncière, l'assurance, même les obsèques de mon père! Le notaire ne fait rien. Avec ma mère nous ne savons quoi faire pour nous débarasser de cette maison qui me coûte cher et dont je ne vais plus pouvoir assurer la charge étant moi-même en retraite. Est-il possible de changer de notaire vu que la succession n'est pas réglée et que ma soeur ne sera sûrement pas d'accord (2 contre 1?) Y a -t-il possibilité d'une vente aux enchères? (même problème 2/1) et à qui s'adresser pour cela?
A qui s'adresser pour avoir des renseignements sur les possibilités de sortir de cette impasse? SVP, aidez nous! Merci! C'est urgent

Par **Claralea**, le **16/01/2012** à **16:46**

Est ce que votre soeur s'oppose à la vente du bien ? Parce que si j'ai bien compris, la maison est en vente mais ne trouve pas acquereur. Donc je ne comprends pas pourquoi vous dites que votre soeur fait des difficultes. Donnez nous un peu plus d'explications, merci

Par **dock**, le **16/01/2012** à **19:23**

Bonjour,

Non, ma soeur ne s'oppose pas à la vente.
J'ai dit dans mon message: "ma soeur est fâchée avec nous et c'est moi qui paie la taxe foncière, l'assurance, **même les obsèques de mon père"** précision: elle a dit qu'il n'y avait qu'a retirer le marbre, qu'elle ne paierai rien alors qu'elle a un salaire plus que conséquent! Toutes les charges m'incombent à moi seule (ma mère n'ayant pas les moyens de payer) et s'il y a des réparations, ce qui commence à arriver car la maison s'abîme, et il faut faire remplacer ou réparer ce qui est indispensable (volets, portes, fenêtres, un mur menace de

s'effondrer...) qui paie? Je ne peux plus assurer, je n'en ai pas les moyens.
Je ne sais plus que faire.

Par **janus2fr**, le **17/01/2012** à **08:27**

Bonjour,
Pourquoi dites-vous "Toutes les charges m'incombent à moi seule" ?
Vous êtes bien en indivision votre sœur et vous (et peut-être aussi votre mère selon le choix d'héritage qu'elle a fait) ?

Par **dock**, le **17/01/2012** à **10:32**

bonjour,

Ma mère a l'usufruit et n'occupe plus la maison et nous sommes en indivision mais ma soeur ne veut rien payer et le notaire ne fait rien!

Par **Claralea**, le **17/01/2012** à **21:24**

Le notaire ne peut rien faire, mais par contre, gardez bien toutes les preuves de ce que vous avez payé que vous presenterez comme une creance au moment du partage.

Ce que votre mère peut faire aussi, c'est un testament dans lequel elle vous donne la quotite disponible en plus de votre reserve sur tous ses biens, ça vous rembourserait de ce que vous avez eu à payer

En presence de 2 enfants, la quotite est de 1/3, les 2 autres tiers etant la reserve à se partager. Vous auriez donc les 2/3 sur la succession de votre mère

Et vous pourriez aussi demander à votre mère si elle est d'accord pour vendre, surtout s'il n'y a aucun espoir qu'elle retourne y vivre. La maison est en train de se degrader si elle est inoccupé, surtout l'hiver

Par **dock**, le **17/01/2012** à **21:47**

Ma mère veut évidemment vendre, c'est ce que j'expliquais dans mon premier message mais cela fait 2 ans que la maison est en vente sans succès même en baissant le prix de moitié par rapport à l'estimation initiale du notaire.
Je ne comprends pas bien pour la quotité.
Mon père n'a jamais voulu signer de don au dernier survivant. Donc ma mère a droit à la moitié et nous nous partageons l'autre moitié avec ma soeur, je crois.
La succession n'est pas faite puisque le seul bien (la maison) est invendable.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En admettant qu'il se vende, ma mère peut ensuite disposer de la totalité de sa part (qui ne sera pas une grosse somme de l'ordre de 10à 30000€) comme elle l'entend, tant qu'elle est en vie. Elle pensait d'ailleurs l'utiliser pour m'aider à financer le loyer puisqu'elle vit chez moi. Ma soeur peut-elle demander ensuite des comptes sur cet argent lors de son décès?
Et si je ne peux plus payer les frais sur cette maison qui ne se vend pas que se passe-t-il?

Par **Claralea**, le **17/01/2012** à **22:15**

[citation]Ma mère veut évidemment vendre, c'est ce que j'expliquais dans mon premier message[/citation]

Désolée ! Je n'avais pas relu le post en entier et en avait mangé la moitié :)

[citation]Mon père n'a jamais voulu signer de don au dernier survivant. Donc ma mère a droit à la moitié et nous nous partageons l'autre moitié avec ma soeur, je crois.[/citation]

Oui, c'est ça (sauf testament contraire bien sur)

[citation]Elle pensait d'ailleurs l'utiliser pour m'aider à financer le loyer puisqu'elle vit chez moi[/citation]

Vous ne pouvez pas faire payer une partie du loyer à votre mère si elle n'est pas sur le bail, ce serait de la sous location et pour ça, vous avez besoin de l'accord du bailleur. Ca, c'est pour le juridique.

Pour la pratique, votre mère fait ce qu'elle veut de son argent de son vivant et votre soeur n'aura pas son mot à dire. Pas besoin d'aller dans les details avec votre soeur, votre mère participe à la vie familiale et c'est tout, ne dites pas qu'elle paie une partie du loyer.

La quotite disponible est la part de ses biens que l'on peut donner à qui l'on veut sans entamer la reserve des enfants que l'on ne peut pas desheriter

En presence de 2 enfants, la quotite disponible est de 1/3. La reserve des 2/3 restants.

Ce qui veut dire que si la succession de votre mère est de 30000 euros par exemple, elle peut vous donner la quotite disponible qui est de 10000 euros (1/3). La reserve des 2 enfans etant de 1/3 chacun, soit 10000 euros. Si elle vous donne par testament sa quotite disponible, vous heritez de 10000 (quotite) + 10000 (reserve) = 20000 euros pour vous, et 10000 pour votre soeur

Pour la vente de la maison, l'avez vous mis dans plusieurs agences, les appelez vous souvent ? Il faut vous rappeler à leur bon souvenir le plus possible. Eventuellement, rafraichir le jardin s'il y en a un, refaire un peu de menage... mettre toutes les chances de votre coté

Par **janus2fr**, le **18/01/2012** à **08:05**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]Mon père n'a jamais voulu signer de don au dernier survivant. Donc ma mère a droit à la moitié et nous nous partageons l'autre moitié avec ma soeur, je crois. [/citation]
Bonjour,
Je suppose que vos parents étaient mariés sans contrat, donc à la mort de votre père, la dissolution du mariage laisse la moitié de la maison à votre mère (hors héritage), puis votre mère choisit pour l'héritage de la moitié de votre père entre l'usufruit total ou le quart en pleine propriété.
Donc soit votre mère est pleine propriétaire des 3/4 de la maison et votre soeur et vous du quart restant, soit votre mère est pleine propriétaire de la moitié mais usufruitière de la totalité.

Par **dock**, le **18/01/2012** à **14:40**

Bonjour à tous et merci de vos réponses, nous sommes tellement dans l'angoisse!
Pour répondre aux questions posées, nous avons signé comme co-locataires même si c'est moi qui règle le loyer, ma mère n'en ayant pas les moyens. Donc s'il y avait une rentrée d'argent, elle pourrait régler, je pense, pour éviter que ma soeur ait déjà accès à cet argent en cas de décès, ce qu'évidemment, je ne souhaite pas.
D'après le notaire, ma mère est usufruitière, elle a occupé la maison pendant 10 mois après le décès de mon père.

"[citation]Pour la pratique, votre mère fait ce qu'elle veut de son argent de son vivant et votre soeur n'aura pas son mot à dire. Pas besoin d'aller dans les details avec votre soeur, votre mère participe à la vie familiale et c'est tout, ne dites pas qu'elle paie une partie du loyer". "Ce qui veut dire que si la succession de votre mère est de 30000 euros par exemple, elle peut vous donner la quotite disponible qui est de 10000 euros (1/3)." [/citation]=> J'ai beaucoup de mal avec le droit!! Si ma mère dépense la totalité de la somme qu'elle perçoit lors de la vente (loyer, charges courantes, etc...) faut-il des justificatifs? Que devient dans ce cas la notion de quotité? Y-a-t-il des recherches effectuées sur les comptes bancaires? Ma mère, vu l'attitude de ma soeur, ne veut absolument rien lui laisser (hormis ce qu'elle aura à la vente de la maison contre cela, elle ne peut rien) de sa part. Est-ce que la solution de tout dépenser est la bonne et comment ne pas laisser de possibilité à ma soeur de réclamer une somme quelconque?

Pour les agences, il y en a plusieurs, dont une à qui nous faisons confiance et qui s'en occupe bien mais il n'y a pas d'acquéreurs sur le secteur. C'est pour cette raison que nous nous demandions si une vente aux enchères serait mieux? Mais nous ne voulons pas passer par le notaire qui a en charge la succession car il y a des problèmes avec cette étude. Je connais un autre notaire à qui je fais entière confiance, puis-je passer par lui?
Puis-je faire transférer le dossier chez lui sans l'accord des 3 (2/3)) et combien cela risque de me coûter encore? De même pour la vente aux enchères? (coût) Ne pouvant plus assurer les charges, je voudrais que ctte maison se vende au plus vite!

Pour nous occuper de la maison, nous n'en avons pas la posibilité car nous habitons très loin!

Par **Claralea**, le **20/01/2012** à **23:01**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]J'ai beaucoup de mal avec le droit!! Si ma mère dépense la totalité de la somme qu'elle perçoit lors de la vente (loyer, charges courantes, etc...) faut-il des justificatifs? Que devient dans ce cas la notion de quotité?[/citation]

Votre mère fait ce qu'elle veut de son argent, et si à son decès, il n'y en a plus, il n'y aura pas d'heritage, donc pas de quotité disponible ni de réserve

[citation]Est-ce que la solution de tout dépenser est la bonne et comment ne pas laisser de possibilité à ma soeur de réclamer une somme quelconque?[/citation]

D'un autre coté, je ne sais pas quel age à votre mère, mais 30000 euros, ça part très vite. Sur 10 ans, ça fait 250 euros par mois, je ne vois pas comment votre soeur pourrait réclamer quoi ce soit. Il faut bien que votre mère vive, la preuve, vous payez la moitie du loyer pour elle. Vous allez avoir chacune votre argent et vous en ferez chacune ce que vous voudrez, je ne vois pas pourquoi votre mère n'aurait pas le droit de depenser le sien !

[citation]Puis-je faire transférer le dossier chez lui sans l'accord des 3 (2/3)) et combien cela risque de me coûter encore? De même pour la vente aux enchères? (coût)[/citation]

Vous pouvez très bien prendre votre propre notaire, il se mettra en rapport avec l'autre (celui de votre soeur je suppose). Vous ne paierez les frais de succession qu'une seule fois mais vous devrez payer le travail du notaire (je ne sais pas combien, il faut lui demander)

[citation]C'est pour cette raison que nous nous demandions si une vente aux enchères serait mieux?[/citation]

Si vous etes d'accord toutes les 3 sur le principe, rien ne s'oppose à ce que vous vendiez la maison aux enchères.
Lire ce lien http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/immobilier-vendre/v30-ventes-aux-encheres-une-technique-a-connaitre.php3

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés