Image not found or type unknown

situation d'un héritier avant liquidation de la succession

Par **vandam83**, le **12/01/2012** à **11:09**

Bonjour,
Mon père vient de décéder et nous sommes trois héritiers sur la maison (ma mère dcd il y a 3 ans).
La valeur de la maison a été établie d'un commun accord entre nous trois suite à l'estimation d'une agence immo.
Ma soeur souhaitant reprendre la maison nous avons convenu devant notaire de lui céder nos parts.

Elle envisageait de gros travaux d'amélioration pour son confort mais dans l'immédiat un simple nettoyage et une remise en peinture pour lesquels nous étions d'accord.
Cependant, nous ne sommes pas sur place et elle a décidé d'entamer les gros travaux qu'elle envisageait sans nous avertir, mon frère et moi, à l'avance.
Au cours de ces travaux, elle aurait découvert des défauts : une fuite d'eau dans la salle de bain (elle a donc démoli deux cloisons), mauvaises connexions électriques des appareils lors de leur démontage, découverte d'un tuyau de gaz dans le jardin en bêchant, conduit de cheminée défectueux non réparé par mon père, etc...
Sans ces travaux, ces anomalies ne seraient pas apparues.
Malgré mon désaccord sur ses agissements, elle estime qu'à terme la maison lui appartiendra et qu'elle s'avance afin de bien emménager avec sa famille et que les travaux qu'elle effectue sont une mise en conformité que nous aurions dû faire faire si nous avions établi les diagnostics nécessaires à la vente.
De ce fait, ell souhaite apporter les factures chez le notaire afin de les déduire du prix de vente de la maison (tout bénéfice pour elle!)

Je voudrais savoir dans quelle mesure elle a le droit de faire ces travaux sans mon accord (mon frère étant de son côté) et les faire déduire du montant de la maison ?

En plus de celà, elle n'aura pas la mise à disposition des fonds nécessaires au rachat lors du passage devant le notaire.
Cependant, elle a décidé d'emménager quand même avant même la fin de la succession au prétexte que la maison lui appartiendra au final, qu'elle ait les fonds ou non.
Nous serions donc en indivision et elle occuperait la maison pendant 2 ou 3 mois (minimum) avant d'en être la seule propriétaire.

Quels sont mes droits face à cette situation ? que puis-je faire pour l'empêcher d'emménager avant que la maison ne lui appartienne ? (elle a donné son congé à son actuel bailleur pour

début février).

Merci de votre réponse

Par **Claralea**, le **12/01/2012** à **11:25**

Elle n'avait effectivement pas le droit de faire des travaux sans votre consentement à votre frere et à vous, car vous etes en indivision et que la maison vous appartient jusqu'à preuve du contraire à tous les 3.

Ce qui est inquietant, c'est comment va-t-elle faire pour acheter la maison si elle n'a pas les fonds ? SURTOUT, vous ne signez pas l'acte de vente, tout pendant qu'elle n'en paie pas le prix.

Ce que vous pouvez faire :

- Vous la laissez faire les travaux afin que la maison soit remise en etat

- Une fois les travaux terminés, vous faites intervenir 3 agences immobilières du coin pour estimation (la maison aura obligatoirement pris de la valeur)

- Lors de la vente, vous pourrez deduire le montant des travaux, divisés par 3, puisque 3 heritiers

- Et vous faites egalement deduire du prix de la maison, une indemnité d'occupation pour les mois où elle va y habiter avant qu'elle n'en devienne proprietaire. Vous faites faire une estimation du loyer si cette maison avait ete louée, et vous divisez par trois (si le loyer est estimé à 600 euros par mois, divisé par 3, elle vous doit 200 euros ainsi qu'à votre frere)

Par **vandam83**, le **12/01/2012** à **12:04**

Merci Claralea de la réponse.

Je sais qu'elle n'avait pas le droit de faire ces travaux mais elle part du principe que la maison lui appartiendra et qu'elle les fait pour son confort personnel avant l'emménagement de sa famille.

Elle souhaite faire déduire les factures de mise en conformité d'électricité, gaz et évacuation d'eau pluvial entre autres.
Je sais que lors d'une vente, les diagnostics sont obligatoires, mais en l'occurence, si elle n'avait pas entrepris ses travaux, ils auraient été certainement bons, mais je n'ai aucune preuve concrète puisqu'aucun diagnostic préalable n'a été établi.

C'est pour ça que je refuse qu'elle les déduise, n'ayant pas eu l'occasion de vérifier si effectivement ils étaient nécessaires.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pas de devis, travaux faits par son beau-père... je n'ai que sa parole et des photos.

Quant au rachat, nous sommes dans l'attente de l'accord de sa banque et de la mise à disposition, mais là aussi, je n'ai aucun documents qui me prouve que son crédit est accordé et que ce n'est qu'une question de temps. Effectivement, il n'est pas question pour moi de signer si les fonds ne sont pas là.

Pour l'estimation du loyer, comment devrais-je procéder, sachant que mon frère se positionne systématiquement du côté de ma soeur sans chercher à comprendre. Ca risque donc d'être difficile de définir ensemble un loyer ... !

Par **Claralea**, le **12/01/2012** à **14:40**

Pour les loyers, vous pouvez vous renseigner sur les loyers qui sont pratiqués sur un bien de meme valeur dans le quartier parce qu'elle risque de ne pas vouloir laisser rentrer un agent immobilier pour l'estimation.

Pour les diagnostics de conformité, si c'etait une vieille maison pas aux normes, il y a des chances qu'ils en auraient fait etat. Et ils auraient ete aux frais du proprietaire. Et le prix de la maison aurait du etre baissée pour que l'acheteur puisse faire les travaux.

[citation]Pas de devis, travaux faits par son beau-père... [/citation]

Donc pas de facture, sinon declaration de travail dissimulé et comment pourra-t-elle justifier du montant des travaux ? Pas question d'arriver chez le notaire en donnant un chiffre sans facture

Je ne suis meme pas sure que le notaire va rentrer dans ces considerations, lui il a une maison qui a ete estimée, il doit en faire le partage en 3 avec le prix avancé.

Par **Claralea**, le **12/01/2012** à **19:13**

[citation]***Merci Clara , d ' avoir supprimé mon précédent message , qui précisait qu ' il s ' agit ici d ' un partage et non d ' une vente , avec toutes conséquences juridiques (diagnostics , effet déclaratif du partage.....)***[/citation]

Et pourquoi ne pas repondre comme tout le monde et mettre votre savoir au service du forum ?

Perso, je n'aime pas qu'on rentre dans mes messages, par contre, je me suis trompée car vous l'aviez mis dans le message de vandam83 et je l'ai effacé pensant qu'il etait dans l'un des miens, j'y ferai attention

Par **Claralea**, le **14/01/2012** à **10:33**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]Et bien , justement parceque je ne suis pas comme tout le monde[/citation]

Votre coté humble vous perdra :)

[citation]Et que va devenir ce forum , si des non juristes s ' amusent à censurer les interventions des docteurs en droit[/citation]

Ce ne sont pas vos interventions qui donnent vie à ce forum, surtout que vous les inscrivez dans les messages et que ça ne fait pas remonter le post, les gens ont donc toutes les chances de ne jamais les voir si nous meme n'y repondont pas

Reprenez donc votre pseudo et apportez vos lumières de façon plus developpée

Vous avez du remarquer que certains membres du forum n'aiment pas du tout que vous rentriez faire des reflexions dans leur message, anonymement de surcroit

Par **vandam83**, le **04/03/2012** à **16:59**

Bonjour
je reviens vers vous pour la suite de l'histoire.
Après avoir pris contact avec le notaire, je me suis rendue compte que ma soeur "joue" avec elle comme avec moi.
Cependant, mon souci est devenu tout autre.
Ma soeur souhaite faire un crédit pour la soulte plus une reprise de crédit à la consommation.
Le montant qu'elle obtiendrait ne serait pas suffisant pour les deux si elle prend l'estimation initiale de la maison.
Elle me propose donc de faire ré-évaluer la maison avec les travaux et de prendre à notre charge (aux 3 héritiers) le montant des factures.
Proposition pour laquelle j'étais d'accord.
Mais, devant le notaire, elle ne peut fournir les factures et le notaire lui demande de voir l'entrepreneur pour lui régler directement les sommes.
Ma soeur ne peut fournir les factures puisque les travaux ont été faits gratuitement et elle ne veut pas que son beau-père se présente devant le notaire.
Elle sent bien que le notaire n'est pas dupe et n'est pas complètement de son côté.
Elle m'a donc ensuite proposé de liquider la succession au prix de la maison AVEC travaux puis de voir un autre notaire et d'effectuer la vente au prix AVANT travaux.... ce qui lui permettrait d'avoir le crédit qu'elle souhaite et de nous payer la part initialement prévue.
Je n'ai pas dit oui, ni non, mais j'ai émis un véto car il me semblait que ce n'était pas clair.
Depuis, ma soeur m'a annoncé avoir eu son crédit et me demande toujours de faire la vente auprès d'un autre notaire, ce que j'ai refusé.
J'ai donc pris contact avec mon notaire qui me conseille de ne rien faire sauf un courrier lui interdisant de loger dans la maison tant qu'elle n'aura pas réglé la somme due.
De plus, à moi elle dit qu'elle a son crédit et au notaire, elle dit qu'elle a une autorisation de crédit mais pas l'accord puisqu'il lui manque un papier.
De ce que j'ai compris (elle parle à demi-mots), elle a demandé son crédit sur la valeur de la maison APRES travaux, qu'elle a obtenu, mais souhaite faire la vente (que ce soit devant notre notaire ou un autre) au prix initial AVANT les travaux qu'elle a fait.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ouf... c'est un peu compliqué, j'espère que vous avez tout compris.

1/ Peut-elle faire un crédit sur la valeur de la maison à 280000 et demander que la succession soit faite sur la valeur initiale soit 200000 euros.

2/ Si elle n'obtient toujours pas son crédit, que puis-je entamer comme procédure pour ne pas rester en indivision ?

Merci de vos réponses

Par **vandam83**, le **12/03/2012** à **19:20**

Bonjour

Quelqu'un peut il m'aider et répondre à ma question ?

Merci d'avance

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés