

Droit d'usage et charges

Par **Freelance**, le **22/04/2009** à **19:59**

Bonjour,

J'ai racheté une maison à une tante à laquelle j'ai laissé le droit d'usage du RdC. J'occupe donc le 1er étage. Bien entendu ma tante se doit, d'après ce qui est stipulé dans l'acte de vente, de participer aux frais de chauffages etc...Elle a toujours payé lorsqu'elle était là. Elle a fait une attaque il y a 4 ans et depuis est placée en maison spécialisée et sous tutelle. Il faut dire qu'actuellement son logement est occupé par ses meubles et je continue donc à chauffer ce logement car il y a de l'humidité, c'est une vieille maison. Depuis qu'elle est placée le tuteur se refuse à payer la participation aux frais de chauffage sous prétexte qu'elle n'occupe pas physiquement le logement. Mais néanmoins il continue de l'occuper avec les meubles et ce logement n'est pas entretenu. A t il droit de ne pas participer aux frais chauffages ? Que pouvons nous faire pour l'obliger à payer la participation ??

J'ai déjà pris contact avec le notaire. Le tuteur justifie sa position sous le prétexte que sa grand mère n'occupe pas physiquement le logement. Néanmoins il y a laissé une partie des meubles, (entre nous les plus pourris) ce qui fait que ce logement est toujours occupé par ses soins. Pour des problèmes d'humidité il m'est impossible de couper le chauffage. D'ailleurs le chauffage est central donc commun à toute la maison. J'ai donné le dossier à un huissier de justice qui lui a fait une sommation de payer et en retour je reçois une convocation d'un autre huissier, mandaté par le tuteur me demandant d'être présent tel jour pour un constat d'état des lieux du dit logement.

Que veut dire ce nouveau revirement ?

Merci de prendre le temps de répondre à mes questions.

Par **amphi-bien**, le **22/04/2009** à **23:37**

j'aurais bien une réponse juridique ; mais bon...vous ressemblez aux méchants des émissions de Julien Courbet .aussi je m'abstiendrais.

Par **Katharina**, le **23/04/2009** à **08:47**

[quote="amphi-bien":3orjrrl8]j'aurais bien une réponse juridique ; mais bon...vous ressemblez aux méchants des émissions de Julien Courbet .aussi je m'abstiendrais.[/quote:3orjrrl8]

:D

mdr Image not found or type unknown heureusement que tu deviens notaire et pas avocat, car eux ils sont obligés de
:P

défendre les méchants Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **23/04/2009** à **09:39**

Bonjour,
[quote="Freelance":3txyahw7]
Que veut dire ce nouveau revirement ?
[/quote:3txyahw7]
Pas dit que ce soit un "nouveau revirement".
Mais, si j'ai tout bien suivi, le tuteur est votre neveu.
Le mieux est donc de lui poser la question directement.

Par **Freelance**, le **23/04/2009** à **09:43**

Pourquoi dites vous que je ressemble aux méchants de Julien Courbet.
J'essaye de défendre mon Droit et de ce fait vous me classez dans la catégorie des méchants.
Je souhaite bien du plaisir à vos futurs clients., car en tant que Notaire si vous vous établissez
un jour vous aurez une obligation de conseil, que ceux ci soient méchants ou gentils.
Les méchants porterons peut-etre plainte aux Conseil de l'Ordre des Notaires pour défaut de
conseil.
Vous m'agressez sans savoir qui je suis réellement.
Que cela ne vous empêche pas de me donner une réponse.

Par **amphi-bien**, le **23/04/2009** à **14:07**

certes , mais je ne prete pas encore mon ministère.
Laissez moi donc user ,pour un temps encore, de ma liberté partiale.

mon raisonnement "moral" et non juridique était : si votre tante malade comme elle est ; que
vous soyez dans votre droit ou non...allez lui casser les pieds pour du chauffage partagée....

Par **Freelance**, le **23/04/2009** à **16:11**

Votre raisonnement moral est quelque peu tronqué, car vous n'avez pas essayé de
comprendre les tenants et les aboutissants du problème.
Pour quelqu'un qui veut exercer une profession aussi noble que le notariat je vous trouve très

intolérant.

D'autre part que la tante soit malade ou pas là n'est pas le problème.

En effet si demain je vais à l'hôpital cela ne me dispensera pas de payer mes factures.

Cette tante est hospitalisée et ne sortira plus jamais de cet hôpital, le tuteur par contre a déménagé les bons meubles qui l'intéressaient et continue d'occuper le logement avec de vrais débris que même les Emmaüs n'en veulent pas.

Il dit qu'il exercera le droit d'usage de sa grand-mère jusqu'au bout.

Moi je n'ai rien contre et juridiquement je ne puis m'y opposer.

Le problème est qu'il n'y assure aucun entretien et ne contribue pas aux charges de chauffage de ce logement tel qu'il est stipulé dans l'acte de vente.

A ce jour facture à l'appui il nous doit 3000 euros.

Et je ne compte pas lui en faire cadeau.

D'ailleurs c'est une mauvaise gestion des finances de sa grand-mère car il continue d'occuper un logement dont il sait très bien qu'elle ne reviendra plus.

Alors je pense qu'il peut user de son droit de tuteur pour faire une renonciation du droit d'usage et ainsi le problème serait réglé.

Par **Camille**, le **24/04/2009** à **07:25**

Bonjour,

[quote="Freelance":3s5f163k]

D'ailleurs c'est une mauvaise gestion des finances de sa grand-mère car il continue d'occuper un logement dont il sait très bien qu'elle ne reviendra plus. [/quote:3s5f163k]

Sauf que la qualité de la gestion du tuteur ne vous regarde pas. Elle concerne la pupille, éventuellement, et le juge des tutelles.

[quote="Freelance":3s5f163k]

Alors je pense qu'il peut user de son droit de tuteur pour faire une renonciation du droit d'usage et ainsi le problème serait réglé. [/quote:3s5f163k]

Pourquoi le ferait-il ? Quel serait son intérêt de le faire ? Quel serait l'intérêt de la pupille ? La seule personne que ça arrangerait, c'est vous.

[quote="Freelance":3s5f163k]

le tuteur par contre a déménagé les bons meubles qui l'intéressaient et continue d'occuper le logement avec de vrais débris que même les Emmaüs n'en veulent pas. [/quote:3s5f163k]

Non, il n'occupe pas lui-même le logement. Pour les meubles, pas de problème, un inventaire a été fait à l'ouverture de la tutelle. A la fin de la tutelle, il sera comptable des meubles manquants.

(au fait, je croyais que le chauffage, c'était pour conserver les meubles à cause de l'humidité)

C'est bien votre neveu ? Donc vous êtes son tonton adoré.

Par **Freelance**, le **24/04/2009** à **10:10**

Vous êtes complètement à l'encontre de la charte de ce site qui propose une aide juridique, vous répondez toujours à côté de la plaque.

Néanmoins je vais éclairer votre petite lanterne.

Pourquoi renoncerait il au droit d'usage ?

Tout simplement parce qu'il doit participer aux frais de chauffage et autres et vu qu'elle n'occupera plus jamais ce logement il dépense de l'argent pour rien sur une retraite qui est déjà faible.

Moi personnellement il peut conserver son droit d'usage à partir du moment qu'il respecte le contrat de vente et qu'il paye les charges afférentes.

Vous êtes à coté de la plaque en pensant que ça m'arrangerait.

D'autre part c'est l'immeuble qui est humde et pour palier a l'humidité je suis obligé de le chaufferce logement, donc il doit payer les charges incombant à ce logement.

D'autre part ce n'est pas mon neveu ou quoi que ce soit dans ce genre, c'est un petit cousin à mon épouse ça s'arrête là.

Libre à lui de payer des charges pour un logement que sa grand mère n'occupera plus. C'est une mauvaise gestion pour ma part, même si comme vous dites ça ne me regarde pas, mais je peux en référer à l'UDAF ou au Juge des tutelles.

Je vois d'après vos réponses un peu laconiques que vous ne devez pas bien suivre les cours à la fac et que vous devriez tout reprendre dès le début.

Par **Camille**, le **24/04/2009** à **13:47**

Bonjour,

[quote="Freelance":25kv0pud]

Je vois d'après vos réponses un peu laconiques que vous ne devez pas bien suivre les cours à la fac et que vous devriez tout reprendre dès le début. [/quote:25kv0pud]

Ouh là, mon pauvre monsieur, si vous saviez, mes cours à la fac... Image not found or type unknown

Mais peut-être en savez-vous plus que nous ?

[quote="Freelance":25kv0pud]

Pourquoi renoncerait il au droit d'usage ?

Tout simplement parce qu'il doit participer aux frais de chauffage et autres et vu qu'elle n'occupera plus jamais ce logement il dépense de l'argent pour rien sur une retraite qui est déjà faible.

Libre à lui de payer des charges pour un logement que sa grand mère n'occupera plus. C'est une mauvaise gestion pour ma part

[/quote:25kv0pud]

Ben, pour le moment, il n'en dépense pas beaucoup, si j'ai tout bien suivi.

Et pas sûr qu'il ait à le faire...

[quote="Freelance":25kv0pud]

mais je peux en référer à l'UDAF ou au Juge des tutelles.

[/quote:25kv0pud]

Pourquoi pas ?

Sauf qu'il peut peut-être vous répondre...

[quote="Freelance":25kv0pud]

D'autre part c'est l'immeuble qui est humde et pour palier a l'humidité je suis obligé de le chaufferce logement [/quote:25kv0pud]

Oui, mais dit comme ça, ça change tout, là. Donc, ce n'est pas pour le bien-être de la tante ni pour sauvegarder ses meubles mais dans le but de sauvegarder l'immeuble dont vous êtes plein propriétaire pour la majeure partie et nu-propriétaire pour le rez-de-chaussée. Donc, le tuteur aurait tout à fait le droit de fermer les radiateurs au RDC. S'il ne le fait pas, c'est uniquement pour préserver les murs qui sont de votre responsabilité et de votre propriété. Donc, en quelque sorte, à votre demande...

Pourrait répondre le juge des tutelles...

Quelle UDAF ?

[quote="Freelance":25kv0pud]

ce n'est pas mon neveu ou quoi que ce soit dans ce genre, c'est un petit cousin à mon épouse ça s'arrête là.

[/quote:25kv0pud]

Donc, ce n'est pas votre tante non plus alors. Et, pour vous, la famille de votre épouse, ce n'est pas votre famille.

Et pas moyen de trouver un compromis amiable avec le "petit cousin de votre épouse" ?

P.S. : ce site d'étudiants n'a pas directement pour vocation de proposer une aide juridique, au sens strict du terme, ce qui serait interdit (à ma connaissance).

Par **amphi-bien**, le **24/04/2009** à **18:04**

petite précision également :

n'oubliez pas que vous avez acquis la maison bien moins cher grace au droit d'usage que vous avez octroyé à la venderesse.....

si elle voulait vendre pour avoir de l'argent tout en y habitant, elle aurait pu faire un viagerelle aurait été gagnantedonc il ne faut pas "cracher dans la soupe" pour 2 meubles et une demi facture de chauffage....

Par **mathou**, le **24/04/2009** à **18:49**

[quote:1z3kybvk]Vous êtes complètement à l'encontre de la charte de ce site qui propose une aide juridique, vous répondez toujours à coté de la plaque. [/quote:1z3kybvk]

Bonjour,

En qualité de modératrice, permettez-moi de vous rappeler précisément les termes de la Charte, notamment son article 6 : <http://juristudiant.com/forum/viewtopic.php?t=11>

Ce forum est très majoritairement composé d'étudiants. Les membres postent principalement à des fins d'entraide et ils sont de niveaux différents. Nous ne sommes pas habilités à fournir des consultations juridiques à des justiciables, juste des pistes. C'est dommage que la Charte

ne soit pas lue par les posteurs.

Si votre problème, que vous n'exposez pas de manière très claire et détaillée, est urgent, je vous conseille de vous adresser à nouveau à votre notaire de famille ou un avocat. Des permanences juridiques gratuites sont également tenues dans les Maisons de justice et au TGI.

Le problème tel que j'ai cru le comprendre ne semble pouvoir être réglé que de manière judiciaire du fait de l'existence d'une mesure de protection au profit de votre tante. La renonciation à des droits patrimoniaux ne peut s'effectuer par la seule volonté du tuteur, surtout si l'on considère que le droit d'usage est inclus dans les dispositions de l'article 426 Cciv :

[quote:1z3kybvk]Article 426

Modifié par Loi n°2007-308 du 5 mars 2007 - art. 7 JORF 7 mars 2007 en vigueur le 1er janvier 2009

Le logement de la personne protégée et les meubles dont il est garni, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, sont conservés à la disposition de celle-ci aussi longtemps qu'il est possible.

Le pouvoir d'administrer les biens mentionnés au premier alinéa ne permet que des conventions de jouissance précaire qui cessent, malgré toutes dispositions ou stipulations contraires, dès le retour de la personne protégée dans son logement.

S'il devient nécessaire ou s'il est de l'intérêt de la personne protégée qu'il soit disposé des droits relatifs à son logement ou à son mobilier par l'aliénation, la résiliation ou la conclusion d'un bail, l'acte est autorisé par le juge ou par le conseil de famille s'il a été constitué, sans préjudice des formalités que peut requérir la nature des biens. L'avis préalable d'un médecin inscrit sur la liste prévue à l'article 431 est requis si l'acte a pour finalité l'accueil de l'intéressé dans un établissement. Dans tous les cas, les souvenirs, les objets à caractère personnel, ceux indispensables aux personnes handicapées ou destinés aux soins des personnes malades sont gardés à la disposition de l'intéressé, le cas échéant par les soins de l'établissement dans lequel celui-ci est hébergé.[/quote:1z3kybvk]

Dans tous les cas, vous serez contraint de passer par la voie judiciaire puisqu'une autorisation du juge ou du conseil de famille est nécessaire, et la décision lui reviendra.

Par **Camille**, le **25/04/2009** à **11:36**

Bonjour,

Merci Mathou de toutes ces précisions.

D'autant plus que la question initiale était :

[quote="Freelance":2nn25tfe]

Que veut dire ce nouveau revirement ?

[/quote:2nn25tfe]

Comment deviner les intentions qui animent le cerveau d'un tuteur sans connaître tous les tenants et aboutissants, à moins de sortir le marc de café ou la boule de cristal ?

Et alors qu'à mon humble avis, ce n'est pas un revirement et que

"[u:2nn25tfe]nouveau[/u:2nn25tfe] revirement" signifierait qu'il y en a déjà eu un dans le passé ?

Et alors qu'il est clair que freelance ne mentionne que les détails qui "vont dans le bon sens" ?
:?

Image not found or type unknown