



Succession immobilière et pas marié

Par Mary laine

Bonjour, mon compagnon est décédé 10 jours avant notre mariage.

Nous avons acheté notre maison.

Il a 4 enfants.

S'ils veulent récupérer leur quote part, y a t-il un délai que je dois respecter pour partir ou bien je peux prendre le temps qu'il me faut pour régler ma situation ?

Et aussi nous serons propriétaires à 5, comment cela se passe au niveau des frais sur la maison, impôts foncier, travaux d'entretien etc ?

D'avance merci.

Marylène.

Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances,

Suite à ce décès, vous devenez propriétaire indivis avec les enfants du défunt.

Puisque vous êtes propriétaire de 50%, vous pouvez continuer à habiter ce bien, mais vous devrez payer une indemnité d'occupation aux autres indivisaires.

S'ils souhaitent "récupérer" leur part" (terme inexact, puisque la succession les met immédiatement propriétaires indivis de leur part de ce bien) c'est possible à l'amiable : dans ce cas vous pouvez négocier le délai pour leur racheter leur part et rester dans la maison, ou bien décider ensemble de vendre à un tiers et vous partager le prix selon vos parts.

Si l'assurance emprunteur rembourse la part de crédit du défunt, il n'y a a priori pas d'intérêt à vendre avant remboursement intégral du crédit.

Attention pour toute transaction, l'accord de la banque est obligatoire sauf remboursement intégral du crédit.

En cas de litige sur le partage de l'indivision, une décision de justice peut imposer une vente aux enchères.

Pendant la durée de l'indivision, chacun paye sa part de la taxe foncière, des travaux essentiels. Par contre les "frais" (assurance, eau, gaz, électricité, etc) sont à la charge de celui qui occupe la maison.

Il peut être utile de mettre en place une convention d'indivision pour définir les droits et devoirs de chacun.

Par Isadore

Bonjour,

Toutes mes condoléances.

La réponse de Yapasdequoi est très complète. Je veux juste souligner un point : les enfants de votre compagnon n'ont aucun moyen de vous mettre à la porte tant que vous possédez une part du bien.

Par yapasdequoi

Il me semble toutefois que si vente aux enchères, l'occupant qui n'est plus indivisaire devient "sans droit ni titre" et peut être expulsé.

Par Isadore

En cas de vente aux enchères judiciaires, pour n'importe quel motif, le propriétaire peut rester chez lui jusqu'à ce que le bien soit vendu.

En cas de saisie le jugement d'ajudication vaut jugement d'expulsion à l'encontre du propriétaire saisi :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025025991]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025025991[/url]

Mais à ma connaissance il n'y a aucune disposition similaire pour les ventes liées à un partage judiciaire.

Mais en effet, une fois le bien vendu, l'indivisaire occupant qui n'est plus propriétaire devient sans droit ni titre, sauf arrangement avec le nouveau propriétaire.