



Achat d'une ma part de l'indivision

Par Davis

Bonjour,
Mon papa est décédé il y a quelques années, je vivais avec lui dans sa maison depuis 20 ans, les 4 dernières années il était très malade je m'occupais de lui...
J'ai une s?ur nous avons hérité et nous sommes en indivision, j'ai versé une grosse somme à ma s?ur notifié par le notaire pour l'usage de la maison et de quelques dépendances.
Il n'a pas été fixé de limite de temps ni écrire ni verbale.
J'ai plusieurs questions :
1) mon droit d'occupation est il limité dans le temps ? Vais je faire devoir repayer une telle somme ? Et au bout de combien de temps ? Pour info j'ai versé 20 % du prix de la maison principale (les autres dépendances ont très peu de valeur) soit 40 % de la part de ma s?ur.
2) D'autre part la maison est ancienne j'aimerais tout refaire (estimations des travaux 200 000 euros) ma s?ur ne dispose pas des fonds moi oui, et donc je souhaiterais racheter la part de ma s?ur de la maison principale. La situation m'est inconfortable car j'aimerais être bien chez moi. J'ai envoyé un message à ma s?ur qui ne m'a jamais répondu.... Si elle ne veut pas vendre peut elle m'obliger à partir pour y habiter ? Sachant qu'elle a déjà une habitation moi non ?
3) Et enfin si elle ne veut pas vendre ai-je un recours ou une priorité comme j'y ai habité 20 ans ?
Cordialement Davis

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ Vos droits ne sont ni plus ni moins que ceux de votre s?ur avec laquelle vous êtes en indivision.
Il faut relire le document qui vous a imposé ce versement à votre s?ur.
20% du prix de la maison ? Mais est-ce un rachat ? ou une indemnité d'occupation ?

Ensuite, tant que vous restez en indivision, chaque jour d'occupation privative vous rend redevable d'une indemnité d'occupation envers l'indivision. Votre s?ur peut demander au tribunal de vous obliger à verser une somme régulièrement.

2/ Vous pouvez faire des travaux, mais gardez bien les justificatifs pour les faire valoir en cas de vente ou de rachat.

3/ Un "message" ne suffit pas. Il est obligatoire de tenter une démarche amiable pour proposer le rachat à votre s?ur : mettez un prix "attractif" ! Faites vous aider par le notaire pour rédiger ce courrier.
C'est votre seule possibilité pour sortir de l'indivision et continuer à y habiter.
Si refus ou non-réponse, la saisie du tribunal amènera une vente aux enchères à bas prix.
Demandez au notaire de bien préciser cette éventualité.
Parfois cette perspective désagréable remet les récalcitrants dans de meilleures dispositions.
Ensuite si elle ne répond pas ou refuse, soit

Par Davis

Bonjour,
Merci pour votre réponse.
Les 20 % correspondent à une indemnité d'occupation même si rien n'est précisé, notamment pas de limite de temps.
Le notaire a l'époque de la succession m'avait dit que comme j'y habitais depuis 20 ans j'avais le droit de présomption pour l'achat. Peut être que j'avais mal compris ?
En cas de licitation si ma s?ur refuse de vendre puis je participer aux enchères pour récupérer la maison, j'ai les fonds.
Davis

Par yapasdequoi

Vous avez peut-être mal compris, mais le mieux serait de demander confirmation à un notaire, si vous ne trouvez pas la bonne information en relisant vos documents.

Il n'y a pas de droit de préférence en indivision.

En cas d'enchères, vous pouvez y participer, à condition de pouvoir verser le prix total. C'est jouable, même si risqué.

Ne faites surtout pas de travaux AVANT si vous choisissez cette voie.

Par Davis

Merci pour votre réponse.

Oui j'aurais les fonds pour enchérir si licitation.

Je vais me rapprocher de mon notaire.

Cordialement David

Par Rambotte

Bonjour.

Il faudrait comprendre à quoi correspond cette indemnité d'occupation (IO) convenue amiablement, en termes de période d'occupation.

Normalement, c'est pour une période écoulée, pas pour une période à venir, et normalelent uniquement depuis le décès, votre père pouvant accueillir qui il veut chez lui sans que l'accueilli ait à payer une IO.

Toutefois, le bien était-il au couple de vos parents, une indivision existant depuis le décès de votre mère ? Votre père était-il usufruitier de la part de votre mère (indivision en pleine ou en nue-propiété) ?

Il me semble avoir vu un arrêt où une IO était due à l'indivision en nue-propiété malgré l'hébergement gratuit concédé par l'usufruitier. Mais cela reste me paraître étrange, le droit d'occupation (lié à l'usufruit) n'étant pas en indivision.

Enfin, si vous avez payé pour une période à venir depuis le décès, il faudrait vérifier si vous n'avez pa trop payé le jour où le partage aura lieu (rachat de part ou licitation).