



## Trouver un arrangement pour une succession

-----  
Par Visiteur

Ma mère viens de décéder. Nous héritons mon frère et moi de sa maison.  
Mon frère souhaite y habiter. N'ayant pas les moyens d'entretenir une autre résidence, je préférerais la vendre.  
Si mon frère la garde, comment trouver un arrangement qui ne me lèse pas  
(lui même n'ayant pas les moyens de racheter sa part)

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Ma mère viens de décéder. Nous héritons mon frère et moi de sa maison.  
Mon frère souhaite y habiter. N'ayant pas les moyens d'entretenir une autre résidence, je préférerais la vendre.  
Si mon frère la garde, comment trouver un arrangement qui ne me lèse pas  
(lui même n'ayant pas les moyens de racheter sa part)

Deux possibilités sont envisageables:

-Soit vous forcez la vente du bien conformément à l'article 815-1 du Code civil: Dans cette hypothèse, vous pouvez passer outre le refus de votre frère mais cette procédure est compliquée dans la mesure où elle vous contraint à prendre un avocat et à saisir la justice..

-Soit vous faites payer à votre frère une indemnité d'occupation: Cette indemnité est due dès lors que votre frère occupe d'une manière privative le bien indivis. Cette deuxième procédure a deux avantages: D'une part, vous n'avez pas à faire procéder au partage de la succession et vous pouvez demeurer dans le régime de l'indivision. D'autre part, elle vous évite d'en passer par une procédure (sauf si bien sûr, votre frère refuse de verser une quelconque indemnité).

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Effectivement, je préfère la 2nde solution, mais comment calculer cette indemnité?

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Effectivement, je préfère la 2nde solution, mais comment calculer cette indemnité?

Vous pouvez décider d'une indemnité selon un accord amiable, ou alors, il faut saisir le président du tribunal de grande instance en vue de faire fixer le montant de l'indemnité d'occupation:

Article 815-9 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Que signifie: "avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l' indivision"?  
Un notaire peut- il fixer cette indemnité?  
Merci

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Que signifie: "avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l' indivision"?

Cela signifie que les actes d'administration conclus par l'indivisaire (Contrat de fourniture GDF par exemple) sont valables s'ils sont accomplis par le seul indivisaire occupant.

Un notaire peut- il fixer cette indemnité?

Tout dépend! Si vous souhaitez vous servir de l'évaluation faite par le notaire pour trouver un arrangement amiable avec votre frère, alors oui.

Par contre, s'il n'y a pas d'accord amiable, alors vous êtes obligée de saisir le tribunal de grande instance: Le notaire ne peut suppléer le tribunal sur cette question.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Que dois-je prendre en compte pour fixer cette indemnité?  
Ces "loyers" viennent-ils se défalquer du montant de la vente si j'hérite un jour de la maison?  
Puis-je vendre la maison à mon frère en trouvant un accord de remboursement chaque mois? Dans ce cas me revient-elle si j'en hérite?

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Que dois-je prendre en compte pour fixer cette indemnité?

La règle veut que l'on prenne une somme 5 à 10% inférieure à la valeur locative de l'immeuble en question, sachant que cette indemnité est due à l'indivision et non à vous. Cela signifie que vous percevrez vous même en réalité que 50% de cette indemnité, l'autre moitié retournera dans les poches de votre frère en sa qualité d'indivisaire.

Ces "loyers" viennent-ils se défalquer du montant de la vente si j'hérite un jour de la maison?

Si par défalquer, vous voulez dire "déduire", la réponse est non. Votre part sur le revenu de vente reste inchangée.

Puis-je vendre la maison à mon frère en trouvant un accord de remboursement chaque mois?

Oui bien sûr, il suffit pour cela de définir les modalités de paiement dans le contrat de vente, rédigé par le notaire.

Dans ce cas me revient-elle si j'en hérite?

Je ne comprends pas votre question, qu'entendez vous par là?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Si je vend la maison à mon frère en fixant auprès d'un notaire des modalités de paiement, et si mon frère "part" avant moi, suis-je toujours héritière de la maison?  
Merci

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Si je vend la maison à mon frère en fixant auprès d'un notaire des modalités de paiement, et si mon frère "part" avant moi, suis-je toujours héritière de la maison?  
Merci

-S'agissant du prix de vente de vos parts:

Si le prix de vente n'est toujours pas payée au moment du décès de votre frère, alors vous aurez la possibilité de récupérer votre dette dans la succession de votre frère.

S'agissant d'obtenir de nouveaux la maison, tout dépend si oui ou non, vous êtes héritière de votre frère. En effet, à partir du moment où vous lui vendez votre part, alors la maison ne vous appartient plus et n'a plus vocation à revenir dans votre patrimoine.

Ce n'est que si vous êtes héritière de votre frère (votre frère n'a pas d'enfant et accepte de faire un testament pour vous léguer la maison) que cette dernière vous reviendra.

Très cordialement.