Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Indemnités d'occupation dans le cadre d'une succession

Par Visiteur

Succession ouverte en octobre 2004 ? 4 cohéritiers
4 appartements de valeur très inégale attribués à chacun des cohéritiers par testament.
3 des appartements sont en location depuis toujours et le 2ème celui qui m'est attribué est libre (domicile du défunt)
Obligation de vendre des terrains pour équilibrer la succession (soulte)
Un compte d'indivision chez le notaire encaisse les loyers et paie les charges.

J'ai conservé les clés (que j'ai toujours eues) de l'appartement qui m'est attribué pour en faire l'entretien et essayer d'éviter qu'il ne se dégrade trop (je précise que cet appartement est resté meublé)
L'électricité a été maintenue (je la paie moi-même) et, à chaque visite j'ouvre le compteur et le ferme en partant.
L'eau est maintenue (compteur général de l'immeuble), je l'ouvre au compteur individuel et le referme à chaque visite.
Après avoir obtenu l'exonération de la taxe d'habitation, nous sommes assujettis à la taxe sur logements vacants (payée par l'indivision)
Un des cohéritiers m'assigne (août 2009) devant le tribunal et me demande de payer une indemnité d'occupation (900 ? par mois) !
Pendant presque 5 ans il ne m'a jamais demandé les clés, alors qu'il savait très bien que je les avais.
Je n'habite pas cet appartement, mais à 30 kms, et je viens une (ou 2 fois maximum) par mois vérifier qu'il n'y a pas de problème (risque inondation par la terrasse) ? Je fais un aller-retour et n'y reste jamais la nuit.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer comment faire pour me défendre. J'ai été obligée de prendre un avocat (assignation), mais il me dit que l'on verra ce problème plus tard.
Je SUIS INQUIETE, j'aimerais que vous me disiez ce que vous pensez de mon problème et me CONSEILLEZ. Comment me défendre ? Quelles preuves puis-je fournir? La partie adverse ne DOIT-ELLE PAS FOURNIR LA PREUVE DE CE QU'ELLE AVANCE ? que peut-elle évoquer ?

Avec mes remerciements anticipés,

Par Visiteur

Chère madame,

Conformément à l'article 815-9 du Code civil:

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.

L'indemnité d'occupation d'un bien indivis est en principe due dès lors qu'un indivisaire a la jouissance privative d'un bien indivis. Il ne sert à mon sens à pas grand chose de démontrer que vous n'occupez pas effectivement les lieux loués dans la mesure ou de jurisprudence constante, l'indemnité d'occupation est due quand bien même l'indivisaire n'occupe pas effectivement le bien indivis:

l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis, en l'espèce un immeuble dépendant d'une indivision post-communautaire, est redevable d'une indemnité même en l'absence d'occupation effective des lieux (Civ. 1re, 22 avr. 1997, Droit et patrimoine, 1997.l806, obs. Bénabent).

Cela étant, dans la mesure où aucune demande n'a été formulée par les autres indivisaires à propos de ce logement,

que ces derniers n'ont jamais rien réclamé que vous ne vous êtes jamais opposée à l'exercice de leurs droits relativement à ce logement, la condition d'occupation privative est à mon sens exclue.

En effet, selon la jurisprudence, l'indemnité n'est pas due si l'occupation de l'immeuble par un indivisaire n'exclut pas la même utilisation par ses coïndivisaires. ? Civ. 1re, 13 janv. 1998: Bull. civ. I, no 12; JCP 1998. I. 171, no 11, obs. Périnet-Marquet.

Tout va donc dépendre de la solution retenue par le juge dans votre cas et du critère déterminant ou non que ce dernier va accorder au fait que vous déteniez seule les clés de l'appartement en question. Je pense toutefois que vous avez un dossier assez solide.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse très claire.
Il me reste une question, si le juge malheureusement me condamnait à payer une indemnité d'occupation, le montant serait-il, comme demandé par la partie adverse d'un loyer soit 900 ?uros/mois ? (Ce qui me parait exorbitant du fait que je n'y habite pas !).
ou est-ce que ce serait le juge qui déciderait du montant de cet indemnité et que celle ci serait très inférieure à celle d'un loyer mensuel.
Actuellement, est-ce que je devrais proposer
officiellement à mes cohéritiers les clés ? ou bien vaut-il mieux ne rien changer en attendant le procès.

Merci de votre aide.

Par Visiteur

Chère madame,

Il me reste une question, si le juge malheureusement me condamnait à payer une indemnité d'occupation, le montant serait-il, comme demandé par la partie adverse d'un loyer soit 900 ?uros/mois ?

Je peux difficilement évaluer une indemnité d'occupation sans connaitre rien de cet appartement! Une indemnité d'occupation reste en règle générale inférieure au loyer retenu dans le cadre d'un bail locatif. Disons ici que le loyer devrait être de 1000 euros ou plus pour espérer avoir une indemnité d'occupation aussi importante.

Actuellement, est-ce que je devrais proposer
officiellement à mes cohéritiers les clés ? ou bien vaut-il mieux ne rien changer en attendant le procès.

Mieux vaut leur proposer les clés: Il faut savoir que l'indemnité d'occupation est du tant que la situation demeure. Plus vous proposez les clés rapidement, plus vous empêchez la somme de grimper..

Très cordialement.