Indemnité d'occupation

Par arthurito47

Bonsoir,

Je vis depuis maintenant 40 années dans un bien en indivision acquis par mes parents avant leur divorce. Ma mère est décédée il y a 24 ans maintenant et mon père il y a 8 ans. Cela fait donc 8 ans que nous sommes 11 dans une indivision totale.

2 indivisaires souhaitent vendre ce bien sans tenir compte de ma situation et je vais donc me retrouver à la rue, d'autant que l'on ne veut pas me donner le temps de déménager mais au contraire, ils veulent saisir le tribunal pour ordonner mon expulsion immédiate.

On veut également me réclamer une indemnité d'occupation, alors que je n'ai jamais entravé la jouissance de ce bien aux autres indivisaires, et que depuis 2 ans l'un d'entre-eux s'est installé avec moi.

Que puis-je faire ? Quels sont mes droits pour me défendre ? Merci d'avance

---
Par Isadore

Bonjour,

Une expulsion immédiate, ils peuvent espérer, mais pour quel motif ? Vous avez le droit d'être chez vous. Sachant que l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre comme un locataire en fin de bail dure au moins un à deux ans, "immédiat" est très optimiste. Et comme en plus il n'y a aucune raison de vous expulser, ce sont des menaces en l'air.

Pour l'indemnité d'occupation, si vous ne jouissez pas privativement du bien et laissez les autres y accéder, elle n'est pas due. Si un autre vit avec vous, il devrait aussi payer sa part. La rétroactivité est possible sur cinq ans.

S'ils veulent forcer la vente, ils doivent lancer une procédure de licitation judiciaire. On ne peut les en empêcher, c'est leur droit. C'est une procédure longue, et le bien est souvent vendu moins cher que le prix du marché. Jusqu'à cette éventuelle vente, vous restez chez vous si vous le souhaitez.

Vos parents avaient-ils pris des mesures pour vous protéger, comme un commodat, un droit d'usage et d'habitation... ? Interrogez le notaire qui a traité les succession si besoin.

Par arthurito47

Bonjour,

Je vous remercie pour ce retour rapide qui me rassure quelque peu...
Ma mère avant sa mort avait écrit une lettre dans laquelle elle exposait ses dernières volontés.

Elle disait que tant que je vivais là, le bien ne pourrait être vendu, mais ce sont seulement ses dernières paroles ou du moins, ses derniers écrits. Après, il n'y a pas eu de mesures prises pour me protéger devant notaire.

J'ai compris que l'on serait perdant s'il fallait aller vers une licitation judiciaire, de plus cette demande serait infondée étant donné que je n'empêche nullement la jouissance du bien et depuis l'année dernière nous avons commencé à vendre les biens de la succession.
Ce n'est qu'une question de temps puisque je ne m'oppose pas à la vente mais un déménagement et une vente ne s'organisent pas en 2 jours, surtout lorsque l'on sait que les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont fortement augmenté, qu'il est difficile dans la conjoncture actuelle d'emprunter à la banque et donc de vendre des biens immobiliers.

Votre retour me conforte dans ma position, je prends note pour l'indemnité d'occupation.