



## Indemnité de loyer au bout de 28 années d'occupation

-----  
Par MJGC17

BONJOUR marque de politesse

L'indivision d'un bien immobilier (maison) a été établie entre un couple marié et un membre de la famille d'une des deux personnes.

A ce jour le couple marié à 86 et 76 ans.

Peut on réclamer une indemnité de loyers au bout de 28 ans d'occupation du bien immobilier à ce couple, sans jamais avoir rien demandé auparavant ?

Quelle est la conséquence pour le couple s'il ne peut pas racheter les parts à cause de leur âge car les banques ne prêtent plus ? Mais qu'ils souhaitent rester dans la maison.

Est ce que la situation financière des uns et des autres est prise en considération ?

MERCI marque de politesse

conditions générales du forum: marques de politesse

-----  
Par kang74

Bonjour

L'indemnité d'occupation quand un indivisaire habite un logement commun privativement .( c'est bizarre que ce soit les deux membres du couple qui se retrouve en indivision...)

Donc le fait de ne l'avoir pas réclamer ne change rien au droit de l'indivisaire qui a un bien dont il ne profite pas .

Par contre il ne peut réclamer que 5 ans en arrière pas 28 ans : ce qui fait quand même que vous avez pu profiter d'un bien gratuitement pendant 23 ans ...

Si pendant 28 ans vous n'en avez pas profité pour racheter sa part, je ne pense pas que cela soit de son fait .

Sachez que l'autre indivisaire aurait pu faire une procédure de justice pour sortir de l'indivision et qu'il le peut toujours : y a pas un âge ou on a plus de droit .

Donc pour rester dans le bien il vous faudra payer ce que vous devez et ce que vous devrez chaque mois dès lors .

Sinon comme toute dettes non honorées il pourra faire une procédure pour récupérer ce qui est dû ... et comme le couple a une partie de bien, ils ne sont pas insolubles .

En résumé s'ils ne veulent pas devoir en sus de leur dette des frais de justice et de recouvrement, ils feraient mieux de vendre.

-----  
Par MJGC17

Bonsoir,

Je vous remercie de l'intérêt et de la réponse que vous m'avez apporté.

Cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonsoir MJGC,

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

C'est le texte de l'alinéa concerné de l'article 815-10 du code civil.

L'indivision a été mise en place il y a 28 ans.

Donc l'indemnité de loyer "aurait pu" être réclamée il y a 28 ans. Comme il y a plus de cinq ans, c'est trop tard. Rien n'est plus recevable.

Ou bien faut-il interpréter le texte autrement ?

-----  
Par kang74

Les indemnités d'occupation ne sont ni des fruits ni des revenus . de l'indivision

Cet article parle tout simplement des loyers que peut recevoir l'indivision ...

L'indemnité d'occupation est un droit que crée l'indivision.

On peut rappeler qu'en matière d'indivision (que l'on parle de succession ou de liquidation de régime matrimonial) c'est l'article 815-9 du Code civil qui prévoit que tout indivisaire qui fait une jouissance exclusive d'un bien indivis est redevable envers les autres indivisaires d'une indemnité.

Il faut donc demander, en justice, dans un délai de 5 ans la condamnation à payer l'indemnité d'occupation (en cas d'absence d'accord des parties) afin d'interrompre le délai de prescription. Si la demande n'intervient pas dans le délai de 5 ans (à compter du commencement de la jouissance privative), tout n'est pas perdu mais la demande présentée en justice ne pourra porter que sur les 60 derniers mois précédant la demande, les mois plus anciens étant alors définitivement perdus.

-----  
Par kang74

Comme c'est un droit qui se crée par la jouissance privative du droit indivise, qui perdure sur 28 ans, la prescription ne concerne que les 23 premières années .

S'il n'y a jamais eu de jugement en la faveur de l'autre indivisaire qui a interrompu la prescription, bien évidemment .

Je ne pense pas que le fait que l'autre indivisaire se réveille 28 ans soit un hasard .

Même s'il s'entend bien avec le couple actuellement ( ou qu'il n'a pas besoin de ce bien ou des IO) il a anticipé le fait que le couple ( ou ses héritiers) puissent revendiquer la prescription acquisitive .

Il était obligé d'agir avant les 30 ans .

-----  
Par MJGC17

Bonjour,

Je vous remercie de nouveau pour toutes vos réponses.

si je vous comprends bien, il cherche à déshériter les enfants du couple.

par contre j'ai une autre question : l'indivision concerne le couple (mes parents) et la soeur de ma maman. Aujourd'hui ce n'est plus la soeur de ma mère mais sa fille qui est "propriétaire" de cette indivision. C'est elle qui se présente comme telle.

Hors il n'y a jamais eu d'acte officiel le stipulant. Comment est ce possible ? Légalement, ne doit on pas prévenir l'autre partie de l'indivision ? Est ce que l'acte de propriété ne doit pas être modifié ?

Je vous remercie d'avance.

Cordialement

-----  
Par kang74

Vous n'avez pas compris .

Il cherche à préserver ses droits à lui dans ce bien .

Il ne peut déshériter les enfants du couple qui ont des droits sur la moitié du bien .

Mais il peut perdre ses droits dans ce bien s'il ne fait rien , donc nuire à ses enfants.

Sa fille peut légalement avoir la tutelle de sa mère, donc être habilitée à défendre les intérêts de sa mère .

Autant vous dire que si c'est le cas, vous allez aussi à rendre des comptes au juge des tutelles rapidement .

-----  
Par MJGC17

Bonjour,

ce n'est pas toujours clair pour un novice. D'autant plus que c'est un peu plus compliqué.

Sa mère n'est pas sous tutelle et n'est pas au courant de ce sa fille fait. Par contre, elle est entièrement en accord avec son père qui cherche à nuire à mes parents moralement depuis des années. J'entends bien qu'il y a des lois, je ne remets pas en cause les principes.

Qui fixe le montant des loyers ? et sous quelle forme sont ils versés ?

Je vous remercie par avance.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

article 815-9 du Code civil

Cet article ne fixe aucune règle de prescription. Merci à Kang de donner une référence juridique à son affirmation. On ne peut pas en même temps dire qu'il ne s'agit ni de fruit ni de revenu (ce qui est tout de même limite) mais utiliser une prescription qui n'est définie que dans ces cas !

Du fait de l'ancienneté de l'affaire, peut-on savoir si une convention d'indivision aurait été signée à l'époque, voire une compensation dans le règlement de la succession ?

Si la demande de loyer provient d'une génération plus jeune, serait-il possible de proposer un démembrement dans lequel la part de nue-propriété serait 'échangée' contre les loyers dus ? Le couple conservant l'usufruit, ils pourraient finir leurs jours tranquillement dans le logement ...

Il est possible, voire probable que, s'il s'agissait d'une héritage (par exemple entre deux soeurs), le mari de l'une des deux ne soit pas concerné par l'indivision. Il n'est tout de même pas sûr que cela change grand chose.

Par contre, le couple qui utilise le bien indivis l'a entretenu pendant des années, et cela (815-13) doit être pris en compte dans leur 'dette' s'il en est établi une.

-----  
Par kang74

C'est votre vision des choses mais je suis désolé laisser deux personnes dans son bien pendant 28 ans , ce n'est pas leur nuire .

Vos parents se sont considérés comme les uniques propriétaire du bien , et si la s?ur ne veut pas perdre ses droits dans ce bien il faut agir.

Il y a pu très bien avoir un acte de donation et il n'y a aucune obligation d'informer les autres indivisaires pour un acte gratuit .

De toutes les façons, si elle agit en faisant une procédure à un moment c'est qu'elle est en droit d'agir .

Si vous avez un doute il suffit d'interroger le SPF pour avoir les propriétaires de ce bien ( 12e)

L'IO est calculée par rapport à la valeur locative du bien avec un abattement de 10 à 20% pour avoir entretenu le bien et par la précarité d'occupation ( il n'y a pas de bail ou de commodat protégeant les habitants)par rapport au % des droits .

Si la soeur ou la nièce a 50% du bien c'est valeur locative divisé par deux - abattement .

Vous pouvez vous mettre d'accord avec des évaluation réalistes par rapport au même type de bien, ou en passer par la case justice .

Il faut bien comprendre que ces actions judiciaires ont un coût non négligeable pour tout le monde et que vos parents ne sont pas dans leurs droits ( donc bon, ils peuvent au final payer les frais de justice de la partie adverse en plus des leurs)

Peut être qu'une convention d'indivision permettrait à la partie adverse de n'être pas obligée d'agir via la justice, de négocier l'IO par une moyenne basse, et de faire en sorte que ces IO ne soient dues qu'au moment du décès d'une façon ou d'une autre ( démembrement ?)

Quelque soit les différends un amiable est toujours préférable .

Ce qui n'empêche de consulter un avocat pour evaluer les points de négociation et calculer ce qui est le mieux pour les parents ( prenez en compte les frais de justice)

Je pense notamment aux travaux qu'ont pu effectuer vos parents, la part de taxe foncière etc.

On ne peut pas ne pas devoir d'IO : mais on peut aussi réclamer des créances à l'autre indivisaire.

- L'article 815-2 du Code civil autorise tout indivisaire à effectuer des travaux de conservation de l'immeuble en indivision, et oblige les autres indivisaires à lui rembourser les sommes avancées à proportion de leur pourcentage.

- L'article 815-13 du Code civil prévoit qu'en cas de travaux d'amélioration, l'indivisaire reçoit une indemnité calculée sur la base du profit réalisé par l'indivision au moment de la vente de l'immeuble.

-----  
Par AGeorges

Re,

La mise à disposition du logement qui donne lieu au versement par l'occupant d'une indemnité d'occupation est constitutive d'un revenu foncier pour celui qui la reçoit.

Il faudrait trouver, dans le CGI, ce qui permettrait de dire que l'indemnité d'occupation d'un bien indivis n'est pas un revenu. Les références que l'on trouve concernent le plus souvent les cas de divorce.

Autre point, l'indemnité d'occupation est ce que l'occupant du logement indivis doit à la communauté. Et dans la mesure où il fait lui-même partie de cette communauté, il en récupérera une partie. C'est ce qui se passe quand le montant est déterminé par un Tribunal.

-----  
Par kang74

Article 815-9

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

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.

Ce n'est pas un loyer, ce n'est pas le fruit ou le revenu d'un bien .

C'est un droit créée par l'indivision .

Donc si vous voulez en savoir plus et comprendre de quoi on parle, je vous laisse le soin de faire des recherches, voir d'aller taper le bout de gras avec un avocat, le ton peremptoire rempli d'ineptie ne marche pas trop avec moi .

-----  
Par kang74

A la communauté ?

On se marie entre freres et soeurs ?

Vous avez l'article qui parle de DROIT et d'indivision et pas de communauté .

-----  
Par MJGC17

Bonjour,

Je me permets de revenir sur Mon sujet. En aucun cas Georges n'est concerné par mes questions. Je vous remercie tous les deux de m'avoir apporter des réponses. Je suis entièrement d'accord avec Kang74 sur le fait qu'il est préférable de trouver une solution amiable. Je ne mets pas en cause la demande des loyers, je cherche juste des éléments qui me permettent d'évaluer la situation avec le recul nécessaire pour que mes parents ne soient pas "perturbés". Je vais en effet prendre rv avec un avocat pour qu'il réponde à mes questions.

Merci à vous.

-----  
Par kang74

Tout n'est pas si noir ...

Car je suppose que vos parents ont peut être fait des améliorations dans ce bien et eux aussi ont des droits en tant qu'indivisaires.

C'est donc préférable que tout se règle avant le décès de l'un deux ou avant qu'ils ne soient plus en capacité de vous transmettre des informations importantes .

Il est préférable d'ailleurs de vous atteler dès lors à la recherche d'éléments importants, comme les factures de travaux, ou le justificatifs du paiement de la taxe foncière ( qui est normalement due aussi par l'autre indivisaire).

Attention , tout comme la fille n'a pas le droit d'agir au nom de sa mère sans qu'on lui en donne le droit, vous ne pouvez pas agir à la place de vos parents .

S'ils ne sont pas en capacité d'agir, il faudra penser à une mesure de protection .

Ce n'est pas simple ; c'est pourquoi un avocat est utile pour représenter leurs intérêts .

-----

Par AGeorges

le ton peremptoire rempli d'ineptie ne marche pas trop avec moi .

Je pose des questions aux intervenants qui font des affirmations péremptoires. Ce n'est pas la peine d'essayer de retourner le compliment, cela ne marche pas trop avec moi.

Et quand je parle de communauté, c'est évidemment celle des propriétaires indivis.

@MJGC

Mon propos est de vous donner le maximum d'éléments pour réussir une démarche amiable sans vous faire rouler. Bien sûr, comme on dit, mieux vaut un mauvais accord qu'un bon procès.

Mais si vous ne maîtrisez pas ce qui s'est passé il y a 28 ans, avec des accords possibles, s'il n'est pas établi clairement que la prescription ne s'applique PAS aux cinq dernières années (pour l'instant je vois toujours une contradiction 'logique' aux déclarations de Kang), alors rien ne garantit que les bases de l'accord soient correctes.

Mon propos est interrogateur, et non affirmatif.

Pour essayer de trouver la moins mauvaise solution ...

Une position genre "avocat du diable" ou dite de raisonnement par l'absurde, ce qui ne plait pas toujours aux professionnels bien enfermés dans leurs certitudes, mais qui, bien sûr, ont le plus souvent raison.

Mais seulement "le plus souvent" ... pas toujours

-----  
Par kang74

Les termes en droit ont un sens .

Ce que vous appelez à tort communauté qui ne concerne que les époux mariés sous contrat s'appelle indivision .

Et à mon avis vu ce qui est dit on est dans le cas classique d'une indivision successorale

Ce que vous appelez loyer ou revenu ( on ne mélange pas le code des impôts et le code civil chacun régissant les règles de sa spécialité) s'appelle indemnité car c'est un droit à dédommagement de l'autre indivisaire pour ne pas pouvoir habiter ce qui est aussi son bien .

les termes sont précis en droit et ont un sens précis aussi .

En ce qui concerne le délai de prescription c'est le délai défini dans les actions personnelles à défendre leur droit qui s'applique comme pour le droit à avoir une pension alimentaire ou une prestation compensatoire sauf que ce n'est pas un jugement qui crée ce droit mais l'indivision .

Si aucune action n'a été faite pour interrompre cette prescription elle est de 5 ans mais effectivement s'il y a une convention d'indivision qui dit le contraire dès la succession il peut n'y avoir pas prescription ( m'enfin si les parents savaient qu'ils devaient tant par mois pour habiter ce bien ils auraient réfléchi à acheter la part de l'autre indivisaire)

Pour votre " culture " personnelle :

Article 2224

Version en vigueur depuis le 19 juin 2008

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

-----  
Par MJGC17

Re,

j'entends bien vos propos Georges, je vous en remercie également mais je ne veux pas que la discussion se transforme en joute verbale non constructive.

je vais regarder les documents que mes parents ont en leur possession.

mais je trouve incroyable que l'autre partie dans l'indivision ne soit pas prévenu officiellement du changement de propriétaire. La loi est ainsi faite...

Il est vrai que cette indivision est un peu particulière car elle a été faite entre la soeur de ma maman et mon père.

Je prends note que le démembrement peut être une solution pour eux, dans le sens où cela leur permet de rester dans le bien.

Je vous remercie de nouveau.

-----  
Par MJGC17

re,  
bien entendu je ne veux pas me substituer à la place de mes parents, mais juste avoir des informations que je leur transmettrai avant qu'ils prennent leur propre décision. En effet, ils ont fait des travaux, et entretenu la maison correctement et ils ont des factures.

Je vous remercie de nouveau.

-----  
Par kang74

L'obligation de prévenir les autres indivisaires existent quand il y a vente .  
Mais pas pour les actes gratuits .  
Après c'est une supposition et pour 12 e il est préférable de savoir si, actuellement elle a le droit d'agir ( contacter le SPF pour avoir l'historique des actes sur ce bien me parait pour cette raison, et d'autres assez utile)

Concretement l'important est que chacun ne se braque pas : votre cousine est pareille que vous elle veut défendre les droits de sa mère, qui est vieillissante , qui peut avoir besoin de soins etc ...  
Et si elle n'agit pas avant les 30 ans, sa mère peut perdre définitivement les droits sur ce bien, juste parce qu'elle n'a pas voulu demander quoi que ce soit à vos parents .  
Faites la demande au SPF il est important qu'on comprenne l'origine de cette indivision ( pourquoi c'est votre père qui a des droits et pas votre mère c'est curieux) et s'il y a eu des actes particuliers sur ce bien comme une convention d'indivision ou une donation .

Vous trouverez les cerfa ici  
:https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/comment-obtenir-renseignements-immobiliers

-----  
Par kang74

J'ai bien compris que vous ne voulez pas substituer à vos parents ;-).  
Mais pour certaines démarches il faudra qu'ils agissent seuls et s'ils ne sont pas en capacité d'agir à ce moment, ils seront coincés .  
Anticipez avec un mandat de protection future peut être intéressant s'ils n'ont pas encore de souci de capacité.  
Si la justice est saisie pour ce problème ce sera très long ... et éprouvant .  
Et malheureusement, une volonté d'amiable ne peut se faire sans la partie adverse .

-----  
Par MJGC17

Kang, pouvez vous me dire ce que c'est que le SPF ?  
Merci d'avance

-----  
Par kang74

C'est le service de publicité foncière .  
Il y a un formulaire à remplir pour demande soit les renseignements sur un bien par la parcelle cadastrale et vous avez l'historique donc de cette parcelle cadastrale ( ainsi que la nature des actes , le prix d'achat etc) soit les renseignements des biens d'une personne en particulier ( et vous avez ce qu'elle acheté, vendu ce qu'on lui légué)

Vous avez tout dans le lien ( qui n'est parfois pas un lien

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/comment-obtenir-renseignements-immobiliers]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/comment-obtenir-renseignements-immobiliers[/url]

Pour 12e vous saurez précisément les actes fait pour ce bien .

-----  
Par MJGC17

re,  
je vous remercie Kang,  
je comprends qu'elle agisse pour sa mère  
j'ai besoin de comprendre la prescription au bout des 30 ans, qu'est ce qu'elle perd concrètement : le droit de demander des loyers ?  
Son pourcentage dans l'indivision n'est pas remis en cause ? Ce qui me semblerait illogique car il y a un acte officiel signé chez un notaire qui dit qu'elle est propriétaire au même titre que mes parents.

mon père n'a pas plus de droit que ma mère. C'est l'entité du couple qui a acheté  
Merci Kang pour la réponse

-----  
Par kang74

C'est le principe de la prescription acquisitive qui fait qu'au bout de 30 ans, si une personne ( ou un couple ) s'est comporté comme seul propriétaires ( ils habitent le bien l'améliorent, paient les impôts du bien) et sont de bonne foi ( ils n'ont pas utilisé de manœuvres pour pouvoir utiliser ce droit)... ils deviennent les seuls propriétaires  
Article 2258

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2

La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. .  
les conditions pour faire valoir ce droit :

occuper et entretenir le bien de manière continue et non-interrompue, et de façon publique et paisible, c'est-à-dire sans avoir recours à la force et à la violence ;

se comporter comme le propriétaire, durant minimum trente ans, en s'acquittant du paiement des charges et des taxes

Donc vos parents, au bout de 30 ans aurait pu se prévaloir de cette prescription acquisitive et demander à la justice de les considérer comme unique propriétaire ( imaginez être à la place de la fille de votre tante dans ce cas là)

Sa mère peut donc perdre sa part dans ce bien au profit de vos parents si elle continue de ne pas se conduire comme une propriétaire en revendiquant ses droits ( charge à vous de lui rappeler ses devoirs au niveau des travaux et de la taxe foncière)

Vous comprendrez donc au final que sa gentillesse ( ou son désintérêt pour ce bien) peut légalement, remettre en cause ses parts qu'importe si au départ elle en avait une partie .

-----  
Par MJGC17

Re,  
merci beaucoup pour cette information.  
cordialement