



Indivision entre frère et soeur

Par chris2003

Bonjour,

tout d'abord merci à tous pour votre implication dans ce forum.

Voici le problème qui m'emmène ici :

Mon grand-père de 95 ans est décédé il y a 3 semaines. Il a une fille, ma mère, et un fils.
Son fils n'avait pas de bonnes relations avec lui et lui rendait visite une ou deux fois par an.
Ma mère quant à elle habitait avec mon grand-père, chez lui, depuis 5 ans car il était dépendant et nous voulions lui éviter la maison de retraite.

Aujourd'hui, ma mère et mon oncle sont propriétaire chacun de 50% de la maison en indivision. Après rendez-vous chez le notaire hier, nous lui avons fait part de notre intention de racheter sa part de la maison, ce qu'il accepte. Aujourd'hui il nous envoie un mail pour demander un loyer de ma mère pour l'occupation de la maison, ainsi que le double des clés de la maison.

Sachant que ma mère y habite et leurs mauvaises relations, nous aimerions ne pas avoir à lui donner les clés, ni lui donner de l'argent en plus de sa part de la maison.

Pour information, en regardant les comptes de mon grand-père, j'ai remarqué qu'il avait 10 000 euros sur son compte en banque il y a 5 ans, et qu'il en a 50 000 aujourd'hui, ce qui témoigne que ma mère n'a pas profité de lui, bien au contraire, et que la part de mon oncle a gonflé depuis que ma mère habitait avec mon grand-père.

Voici le mail que nous lui avons envoyé :

"

Après nos échanges nous pensions que la succession se ferait en toute intelligence, et qu'en hommage à tout ce qu'a fait ma mère pour papa vous auriez la décence de ne demander ni loyer ni les clés de son logement.

En ce qui concerne les clés de la maison, nous insistons bien sur le fait que nous ne souhaitons nullement vous priver de la jouissance de l'indivision et que nous souhaitons que votre part soit rachetée dans les plus brefs délais, mais étant le logement de ma mère depuis plusieurs années, nous devons également prendre nos dispositions pour la conservation de sa tranquillité et de ses biens propres. Nous nous trouvons donc dans l'obligation de prendre un conseil juridique pour nous épauler dans cette protection légitime.

Cordialement

"

Que pouvons / devons nous faire ?

Merci d'avance pour le temps que vous me consacrerez.

Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances.

Que faire ?

1/ garder les clés

Votre mère (pas vous) a le droit de conserver les clés de cette maison car c'est son domicile, ce qu'elle ne nie d'ailleurs pas. Personne ne peut y pénétrer sans son autorisation.

2/ payer l'indemnité d'occupation

Par contre elle doit une indemnité d'occupation (pas un loyer), en échange de cette occupation privative.
On la calcule sur la base d'un loyer du marché moins 20% pour précarité.

cf article 815-9 du code civil.

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

La suite ?

Faire évaluer la maison (si ce n'est déjà fait ?) et proposer une transaction pour le rachat de la moitié de l'oncle.

Le notaire peut vous aider à trouver un accord. Attention si les relations sont tendues, le litige va empirer et saisir le tribunal amènerait une vente aux enchères à bas prix.

Par Nihilscio

Bonjour,

nous aimerions ?

Juridiquement ce n'est pas nous (votre mère et vous) mais votre mère seule.

Loyer : la demande de votre oncle est légitime.

Il faudrait que votre oncle et votre mère clarifient la situation de fait qui est l'occupation de la maison par votre mère. Un contrat de location entre votre mère et l'indivision est envisageable. Cela entraînerait le versement de la moitié du loyer de votre mère à votre oncle.

A court terme, votre mère et votre oncle peuvent se contenter d'une convention d'occupation de courte durée s'il est décidé de vendre la maison que votre mère devra alors libérer dès qu'elle sera vendue.

Clefs : la détention de clefs est liée au droit d'occupation et non au droit de propriété. Actuellement votre mère n'a aucune obligation de donner un double des clefs à votre oncle.

Compte bancaire. Il faut faire un inventaire des biens meubles. Que le montant des sommes déposées sur le compte de votre grand-père soit passé de 10 000 ? à 50 000 ? ne peut s'expliquer que par des ventes de biens meubles ou transferts d'autres comptes. On ne peut rien en déduire d'autre.

Par Isadore

Bonjour,

Je précise qu'ici il n'est pas question de payer un loyer mais une indemnité d'occupation.

Le principe de l'indemnité d'occupation est de dédommager un propriétaire du fait qu'il est privé de la jouissance de son bien.

Ici votre mère a deux choix.

1. Remettre un double des clefs à son frère et le laisser jouir librement de la maison. "Librement" veut dire qu'elle ne doit poser aucune restriction à votre oncle, qui doit pouvoir venir dans cette maison à n'importe quel moment, y recevoir des amis, y entreposer des affaires ou autre.

2. Refuser à son frère la libre jouissance du bien indivis qui est son domicile, ce qui rendrait la demande d'indemnité d'occupation légitime.

Sachant que ma mère y habite et leurs mauvaises relations, nous aimerions ne pas avoir à lui donner les clés, ni lui donner de l'argent en plus de sa part de la maison.

Juridiquement, votre mère ne peut priver son frère de ses droits en exigeant la jouissance gratuit d'un bien dont elle n'est qu'à moitié propriétaire.