Succession et occupation d'un logement

Par ronbere

Bonjour à toutes et tous,
je souhaiterai savoir ce que l'on peut faire si une succession avec deux biens immobiliers traine du fait que l'un des héritiers occupe un logement sans régler une quelconque somme aux autres indivisaires. il me semble qu'un article du code civil stipule qu'il est redevable depuis le décès d'une somme correspondant à un loyer moyen de ce logement. l'indivision a été faite chez le notaire. Il a dit qu'il souhaitait conserver le logement et demander un prêt pour racheter les parts des autres héritiers. Or il ne fait rien du tout, à part profiter d'un logement sans payer de loyer. Pourriez vous m'éclairer sur la procédure à adopter. Bonne journée

---
Par Rambotte

L'indivision n'a pas été faite chez le notaire. Elle est le fait du décès : les héritiers sont en indivision sur les biens du défunt.

Celui qui jouit privativement du bien indivis est effectivement redevable d'une indemnité d'occupation à l'indivision.
Si tout le monde à accès au bien, l'occupation n'est pas nécessairement privative. Il y a une différence entre "ne pas pouvoir" et "ne pas vouloir".

L'indivisaire semble vouloir un partage amiable avec rachat de parts, mais ne semble pas actif dans cette démarche.
Si cela traine, il est possible d'assigner en partage de l'indivision, pour sortir de l'indivision.

Notez qu'il pourrait y avoir un partage global des deux biens. Les deux autres récupèrent l'autre bien en indivision (et s'arrangent entre eux) et le troisième devient seul propriétaire du bien occupé, charge à payer une soulte aux deux autres. La soulte à payer serait plus réduite que si la sortie d'indivision ne concernait que le seul bien occupé. Donc l'emprunt plus facile.

Par kang74

Bonjour

Elle peut traîner encore longtemps si personne ne fait rien .
Je vous conseille de voir un avocat pour réclamer des indemnités d'occupation en proportion des parts de chacun (même si vous pouvez le faire vous même, mais une lettre d'avocat et/ou délivrer par huissier fait toujours son petit effet).
Cela devrait le motiver à se positionner .
Sino vous aurez déjà un avocat pour initier la suite (procédure de sortie d'indivision ... assez longue procédure)

Par ronbere

Bonjour Rambotte,
tout d'abord merci pour votre réponse.
Le notaire a rédigé un acte que je pensais être une indivision, pardonnez ce malentendu. Pour ce qui est de l'accès au bien, je ne comprends pas votre réponse? Ne pas vouloir ou ne pas pouvoir. Pour essayer de faire plus simple,
il s'agit de ma compagne, et de ses deux frères à qui elle n'adresse plus la parole. L'un occupe un logement comme dit précédemment et ne fait rien pour obtenir un quelconque crédit pour racheter les parts. L'autre souhaite l'autre bien immobilier mais ne l'occupe pas (il fait tout de même trainer aussi pour régler ce litige)
Ma compagne souhaite juste récupérer sa part, et ne souhaite aucuns des deux biens. J'espère avoir été plus explicite

---
Par Isadore

Bonjour,

Pour devoir une indemnité d'occupation, il ne suffit pas qu'un indivisaire occupe le bien, il doit aussi empêcher les autres d'en profiter.

Si votre s?ur peut accéder à ce bien et par exemple aller y habiter, son frère ne lui doit rien. Si elle décide de ne pas jouir de son bien, légalement c'est son problème.

Par ailleurs, ce n'est pas un loyer mais une indemnité.

Par ronbere

Bonjour Isidore,
le texte du code civil n'est peut être pas aussi explicite qu'il n'y parait..." L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité"
Oui une indemnité si vous voulez, je ne suis pas juriste.
Ce n'est pas ma soeur mais ma compagne, donc, si je résume, elle doit aller s'installer sur place et non pas réclamer sa part? Drôle d'idée que voici. Je ne pensais pas que nous étions obligé de déménager et occuper ce logement pour obtenir gain de cause. Les lois françaises sont vraiment farfelues

---
Par Rambotte

Après le décès, le notaire constate, dans une "attestation immobilière après décès", la mutation de propriété depuis le défunt vers ses héritiers, qui sont donc en indivision.
Il la constate, il ne la fabrique pas.

Non, il ne s'agit pas de déménager dans le bien.
Une sortie d'indivision, c'est-à-dire un partage de l'indivision, est soit amiable, soit judiciaire.
Pour l'instant, il y a de l'inertie, et le partage amiable semble compromis (accord des deux autres pour vous racheter votre part sur les deux biens).

Il devra donc sans doute falloir en passer par le partage judiciaire (donc avec avocat). Toutefois, pour qu'une assignation en partage soit recevable, il faut démontrer toutes les diligences entreprises en vue d'obtenir un partage amiable. De toute façon, c'est l'avocat qui fait l'assignation et qui sait ce qu'il faut y mettre (normalement).

Parfois, le démarrage de la procédure judiciaire accélère les choses, et les indivisaires récalcitrants se bougent.

Par Isadore

Chaque indivisaire a normalement le droit de jouir de la chose dont il est propriétaire. Ce qui fait que l'un jouit "privativement" de la chose commune, il doit indemniser les autres qui sont de son fait privés de la jouissance qui découle de leur droit de propriété.

Un indivisaire ne peut pas prétendre être indemnisé parce qu'il renonce de son plein gré à profiter de son bien.

Votre compagne n'est pas obligée d'aller vivre chez son frère (ou d'y passer des vacances), mais elle ne peut lui réclamer un dédommagement du simple fait qu'il est le seul à exercer son droit de jouissance.

Par isernon

bonjour,

si un des héritiers faisant partie de l'indivision, occupe le bien indivis, il doit une indemnité d'occupation à l'indivision en application de l'article 815-9 al.du code civil.

voir ce lien :

[url=https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/indemnite-occupation-jusqu-jour-partage-1622.htm]https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/indemnite-occupation-jusqu-jour-partage-1622.htm[/url]

salutations

Par ronbere

Merci isernon, c'est bien ce qu'il me semblait, on va donc attendre le partage définitif. Que de tracas tout de même...