



Vente de la maison en indivision - problèmes

Par Annek

Voici un problème que rencontre ma mère :

"j'ai acheté il y a 5 ans, la moitié de la maison de mon compagnon, nous n'étions pas mariés, décédé l'été dernier,

après la succession, sans testament,
les héritiers qui n'ont été présents lors de la maladie de leur père, et qui ont hésité de l'autre moitié de la maison mais n'y vivent pas,

viennent de me réclamer de payer
un loyer d'occupation,

comme je n'occupe que partiellement cette maison, est ce que je dois
quand même payer un loyer ?

de plus j'ai payé la taxe foncière et ils n'ont pas participé,
les frais de jardinage,
je l'ai supporté sans leur demander d'y
participer
y a t'il d'autres frais auxquels ils devraient prétendre?

donc j'estime que je n'ai pas à payer un loyer,

j'ai ensuite demandé à ma notaire de vendre ma part à l'un des fils
qui veut le racheter mais il voulait racheter ma part au prix
où je l'avais payé il y a 5 ans,

à l'époque la maison n'avait rien, or aujourd'hui, après les travaux
de rénovation (huisseries à double vitrage pvc, véranda, une 2ème
salle d'eau, isolation des 3 pièces du 1er étage)

elle est estimée (par 6 agences immobilières) aujourd'hui entre
plus et le fils voulait acheter ma part au prix
que j'avais payé il y a 5 ans)

j'ai dit à ma notaire que je vendrais ma part au prix du marché,
et que je rachèterais sa part au prix qu'il a proposé

à ce jour je suis dans l'attente d'une réponse de leur part, car
je ne voudrais pas rester longtemps dans cette maison, et si je
dois payer un loyer, je déménagerais ailleurs,

De plus, si je décide de déménager et qu'ils se mettent à occuper la maison,
peuvent t'ils se l'approprier?
ou ont t'ils un loyer à me verser?

J'ai peur de la pression qu'ils me mettent

Savez vous vers qui me tourner? Vers qui je peux en parler pour obtenir le plus d'aide ou de réponses à mes questions?

la notaire à qui je pose des questions, je trouve qu'elle prend partie et est parfois plus e la partie adverse?

il faut que je sache si je dois racheter leur part pour rester dans cette maison, ou bien vendre ma part au prix du marché

j'aimerais s'ils ont le droit de lanterner à me donner leur réponse, en pensant qu'il faille que je paye un loyer, mais ça peut durer très longtemps comme ça...

comment faire pour sortir de cette situation où je suis entre 2 chaises et un peu coincé à leur bon vouloir ...
et je me sens perdue

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous êtes en indivision avec les enfants du défunt qui ont hérité de sa part.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296[url]

Ils ont en effet le droit de réclamer une indemnité d'occupation (1/2 loyer).
La taxe foncière et les frais d'entretien sont aussi à votre charge puisque vous habitez dans ce logement.

Vous pouvez proposer de racheter leur part. Ou bien de leur vendre la vôtre. Si désaccord sur le prix, seul un juge peut vous départager.

Si vous partez ailleurs et qu'ils occupent la maison de manière privative, ils devront à leur tour une indemnité. Mais si le bien reste accessible à tous, personne ne doit rien aux autres.

Voyez un autre notaire... Mais si celui-ci ne vous donne pas raison, l'autre dira sans doute pareil.

Il faut donc faire une proposition formelle (courrier RAR) d'achat ou de vente aux autres indivisaires. Sinon vous devrez les assigner en partage.
Au pire, le bien sera vendu aux enchères au détriment de tous.

Par Annek

merci pour votre réactivité et votre éclaircissement

Par yapasdequoi

Et votre mère ne peut pas mettre en location sans accord des autres indivisaires.

Par LaChaumerande

Bonjour

Et votre mère ne peut pas mettre en location sans accord des autres indivisaires.
C'est que je j'ai répondu dans une discussion qui a été supprimée au moment où je validais mon message.

Pour louer il faut l'accord des 2/3 des indivisaires. Or la mère d'Annek ne représentant qu'un 1/2, l'affaire se présente mal si les enfants de son compagnon ne veulent pas louer.

Par isernon

bonjour,

votre mère avait-elle l'accord des autres propriétaires indivis pour faire ces travaux ?

L'article 815-13 du code civil indique :

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

de l'article ci-dessous, votre mère peut tenir compte des travaux qu'elle a financés dans ce bien indivis pour établir sa valeur.

votre notaire ne prend pas partie, elle vous explique comment se gère une indivision.

votre mère a oublié qu'elle n'était pas la seule propriétaire de ce bien indivis et qu'elle ne pouvait y faire ce qu'elle voulait.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Pour faire simple, en ce qui concerne les dépenses de conservation (taxe foncière, entretien...) les indivisaires doivent payer au prorata, si l'un d'eux avance les frais il a le droit de demander un remboursement. Ce droit se périmé au bout de cinq ans.

Si un indivisaire améliore sur ses deniers personnels le bien, il lui en est tenu compte lors de la sortie de l'indivision (vente ou partage) à hauteur de la plus-value apportée (et non des frais qu'il a engagés).

Si un indivisaire occupe privément le bien, sans permettre aux autres d'en jouir de la même façon, il doit une indemnité d'occupation (prescription : cinq ans). Si le bien est le domicile d'une personne, peu importe son statut il peut interdire aux tiers d'y accéder.

Si le bien n'est le domicile de personne, chaque propriétaire indivisaire a le droit d'en jouir sans l'accord des autres. Et il ne doit d'indemnité que s'il "privatise" le bien sans laisser les autres en profiter aussi.

Chaque indivisaire est propriétaire de sa part, et tant que tel fixe librement le prix de vente de son bien. Le seul moyen de forcer un indivisaire à vendre contre son gré passe par les enchères judiciaires, où le prix de vente correspond à l'adjudication. Autrement dit, on vend au prix qu'en donne le meilleur enchérisseur.

Aucun des indivisaires n'est tenu de répondre à une proposition d'achat de la part des autres.

Par Rambotte

Ils ont en effet le droit de réclamer une indemnité d'occupation (1/2 loyer).

L'indemnité d'occupation étant due à l'indivision, et non pas aux autres indivisaires, l'indemnité n'est pas une moitié mais une totalité. Elle rejoint la masse indivise à partager.

Une indemnité d'occupation n'est pas un loyer. En général, on applique un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% sur la valeur locative.

Par yapasdequoi

C'est pour les puristes...

Ce n'est pas "l'indivision" qui va réclamer une indemnité.

En pratique ce n'est pas non plus l'occupant qui va se précipiter pour demander à payer, ce sont ceux qui n'occupent pas le bien qui demandent à recevoir leur part d'indemnité.

Enfin sauf cas rare (!)

Par Rambotte

Ce n'est pas pour les puristes.

Si en justice, un indivisaire fait son calcul en utilisant la moitié d'un loyer sur telle période (si deux indivisaires), et que son calcul donne 12000€, et que dans sa demande au tribunal dit "je demande une indemnité d'occupation de 12000€", et que le juge donne suite en ordonnant qu'une indemnité d'occupation de 12000€ soit due, celui aura demandé les 12000€ sera bien surpris de voir que les 12000€ seront ajoutés à la masse de partage, et donc qu'il n'en recevra que 6000€.

L'indemnité d'occupation est due à masse de partage de l'indivision, il ne faut absolument pas perdre de vue ce point essentiel. Quand un indivisaire réclame une indemnité d'occupation, il la réclame pour l'indivision, pas pour lui.

Par Annek

Bonjour merci beaucoup pour vos réponses,

Oui les innocupants réclament une indemnité d'occupation.

Est-ce qu'ils sont dans l'obligation de fournir un contrat de de location ou un papier certifiant cette somme demandée

Est-ce que cela doit se faire directement entre eux ou c'est la notaire à qui l'on doit s adresser pour le contrat?

Par yapasdequoi

Bonjour

Ils peuvent réclamer de préférence par courrier RAR.

Il n'y a pas de contrat de location. Éventuellement une convention d'indivision ?

Le notaire ne fera rien.

Si les occupants refusent, il faudra saisir le juge.

Consultez un avocat.

Par Annek

Merci

C'est ma mère qui occupe la maison en indivision

Et on lui réclame une indemnité d'occupation.

Cette somme a été décidée directement sans agence

Elle veut un contrat pour payer cette somme

Est ce obligatoire

Ou les innocupants décident d'un montant sans papier?

Par Rambotte

Une indivision suppose une gestion comptable de l'indivision, avec les recettes et des dépenses de l'indivision. L'indemnité d'occupation est une recette de l'indivision.

Si cette gestion est amiable, les indivisaires se mettent d'accord sur le montant de l'indemnité.

Tout indivisaire est en droit de demander sa part annuelle dans les bénéfices de l'indivision. Si la gestion est amiable, un paiement mensuel peut avoir lieu.

Si la gestion est conflictuelle ou inexistante, par exemple sans accord sur le montant de l'indemnité, il y a donc blocage. C'est dans les opérations de partage judiciaire de l'indivision que le juge va ordonner une indemnité d'occupation et sa valeur.

La demande actuelle est faite pour suspendre la prescription de 5 ans pour demander une indemnité d'occupation (il faut sans doute un formalisme de demande).

Pour savoir si le montant est réaliste, il faudrait faire une évaluation de la valeur locative du marché, et y appliquer un

coefficient de réfaction de l'ordre de 20%.

Votre mère a donc quand même intérêt à une gestion amiable de l'indivision, qui n'implique pas obligatoirement le formalisme d'une convention d'indivision.

Par Isadore

Bonjour,

Si une indemnité d'occupation est décidée à l'amiable, il faut faire un contrat écrit. Ce n'est pas une obligation légale mais c'est indispensable pour protéger les parties. Le contrat peut-être fait sous seing privé, en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, chaque exemplaire devant être signé par tous les propriétaires.

Le montant est soit fixé d'un commun accord soit par le juge si le tribunal est saisi.

Votre mère doit refuser de verser une somme sans accord écrit.