



## Indemnité d'occupation

-----  
Par miguel

Bonjour,

Je suis dans une situation complexe.

Ma s?ur occupait le bien de mes parents sans payer de loyer depuis avril 1982.

Mes parents lui ont donné ce bien occupé en démembrement de propriété depuis décembre 2014.

Ma mère est décédée depuis avril 2022. Mon père est toujours usufruitier.

Suite à l'ouverture de la déclaration de succession de notre mère, les relations familiales sont très tendues. Ma s?ur bien entendu ne veut pas signer la déclaration de succession de notre mère.

Elle occupe toujours ce bien sans payer de loyer. Il n'y a pas de prêt d'usage signé.

Ma question :

Etant héritier, puis-je demander lors de la succession de notre mère une indemnité d'occupation entre avril 1982 et décembre 2014 et le paiement de loyers entre janvier 2015 et aujourd'hui ?

Ou attendre la déclaration de succession de mon père pour mener cette action ?

Merci de votre aide et de votre lecture.

-----  
Par isernon

bonjour,

comme c'est votre père qui est usufruitier de la succession de votre mère et que vous n'êtes que nupropriétaire, vous n'avez pas vocation à réclamer une indemnité d'occupation à l'autre indivisaire.

c'est ce qu'a indiqué la cour de cassation dans un arrêt du 1<sup>o</sup> juin 2023 n<sup>o</sup> pourvoi 21-14.924.

salutations

-----  
Par miguel

Bonjour,

Comme écrit dans votre réponse, je ne suis pas nu-propiétaire mais indivisaire.

Pour précision, c'est ma soeur qui est nu-propiétaire du bien.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est votre père usufruitier qui peut demander une indemnité d'occupation... ou pas.

Comment se fait-il que vos droits et ceux de votre soeur soient différents sur ce bien ?

-----  
Par miguel

Mes parents ont donné à ma soeur ce bien en démembrement de propriété à partir de décembre 2014.

Elle occupe ce bien à la fois en tant que nu-proprétaire et usufruitière.

Ma soeur occupe illégalement le bien sans payer de loyer. Il n'y a pas de prêt d'usage signé ni de contrat de location.

D'après la loi c'est l'usufruitier qui peut habiter le bien ou le louer.

-----  
Par isernon

mais l'usufruitier peut louer ce bien aux conditions qu'il veut, dans votre cas, votre père usufruitier a décidé d'accorder la jouissance de ce bien à titre gratuit.

la jurisprudence admet un prêt à usage verbal comme elle l'admet pour un bail de location ou agricole.

si votre père usufruitier est d'accord pour ce prêt à usage, vous ne pouvez rien faire, puisque vous n'êtes que nu-proprétaire.

-----  
Par miguel

Je ne suis pas nu-proprétaire

-----  
Par isernon

il ne faut pas mélanger l'indivision, l'usufruit et la nue propriété.

si vous n'êtes ni usufruitier, ni nu-proprétaire, sur quels droits indivis s'appliquent vos droits indivis ?

Il est probable que vous ayez des droits indivis sur la nue propriété du patrimoine de votre mère, comme votre soeur.

-----  
Par Rambotte

En fait, il n'a jamais été dit qu'il était indivisaire sur le bien en question. Bien entendu, il peut exister une indivision sur d'autres biens (ceux de l'héritage), suite au décès de la mère.

De même, la sœur n'a jamais été indivisaire sur ce bien qu'elle a reçu en donation avec réserve d'usufruit.

Et donc du seul fait que vous n'êtes pas indivisaire, vous ne pouvez pas demander qu'une indemnité d'occupation soit due à une indivision, dont d'ailleurs la sœur n'a jamais été partie prenante si tant est qu'elle a existé entre les parents.

Il appartenait aux parents, et il appartient toujours au père, de réclamer un loyer (puisque ils peuvent louer le bien dont ils sont usufruitiers).

Notez que le rapport de la donation se fera pour la valeur du bien en pleine propriété au jour du partage, lors du partage des deux successions.

-----  
Par isernon

certes, mais miguel dans son message de ce jour à 13h17 indique bien : Comme écrit dans votre réponse, je ne suis pas nu-proprétaire mais indivisaire.

-----  
Par Rambotte

Indivisaire de la succession, ce qui ne le rend pas indivisaire du bien (sinon, il serait aussi nu-proprétaire du bien).

Le bien donné ne dépend pas de la succession (même s'il y aura rapport de la donation lors du partage de la succession).

-----  
Par janus2

Mes parents ont donné à ma soeur ce bien en démembrement de propriété à partir de décembre 2014.

Comme écrit dans votre réponse, je ne suis pas nu-propiétaire mais indivisaire.

Bonjour,

Si vos parents ont donné ce bien à votre s?ur en 2014 avec réserve d'usufruit, pourquoi dites-vous aujourd'hui être indivisaire sur ce bien ?

A priori, vous n'avez aucune part de propriété sur ce bien, sauf informations non communiquées.

Si le bien appartenait à vos 2 parents, à la mort de votre mère, votre s?ur a donc récupéré sa part d'usufruit en pleine propriété, elle est donc aujourd'hui pleine propriétaire de la moitié et nue propriétaire de l'autre, votre père étant usufruitier de la moitié.

-----  
Par janus2

D'après la loi c'est l'usufruitier qui peut habiter le bien ou le louer.

L'usufruitier peut aussi le prêter gratuitement au nu propriétaire.

-----  
Par Rambotte

Si le bien appartenait à vos 2 parents, à la mort de votre mère, votre s?ur a donc récupéré sa part d'usufruit en pleine propriété, elle est donc aujourd'hui pleine propriétaire de la moitié et nue propriétaire de l'autre, votre père étant usufruitier de la moitié

Comme dans l'immense majorité des donations par un couple avec réserves d'usufruits, il est à parier qu'elle est faite avec usufruit réversif au conjoint survivant (chacun a constitué un usufruit réversif au profit de l'autre en cas de décès, juste avant la donation). Dans ce cas, qui est le plus probable, le père est désormais unique usufruitier de la totalité du bien.

-----  
Par miguel

Bonjour,

Voilà ce qui est écrit dans l'acte de donation :

Donation réciproque de l'usufruit réservé :

"Les donateurs se font donation réciproque et éventuelle, ce que chacun accepte, de l'usufruit ainsi réservé afin qu'au décès du prémourant d'entre eux cet usufruit soit entièrement réversible sur la tête et au profit du survivant qui continuera d'en jouir dans les mêmes conditions."

Cordialement

-----  
Par janus2

Donc Rambotte a raison, aujourd'hui votre s?ur reste nue propriétaire de la totalité du bien et votre père usufruitier. Ce qui ne change rien à votre propre position sur ce bien, vous n'en avez aucune part de propriété.

-----  
Par yapasdequoi

Il se confirme apparemment que vous n'avez aucun droit sur ce bien.