



## Occupation illegale maison familiale

-----  
Par Dame18

Bonjour à tous,

Ma mère (96ans) admise en Ehpad avec aucun retour à domicile envisageable est propriétaire d'une maison (en indivision avec ma fratrie, mon père étant décédé).

Ses fonds sont quasi épuisés et il nous faudrait vendre la maison.

Or, mon frère occupe là maison sans droit ni titre et refuse de la quitter. Toutes les factures inhérentes sont prélevées sur le compte de ma mère.

Une sauvegarde de justice est en cours (mais c'est long, pas de tutelle encore mise en place).

Nous sommes en train d'organiser une intervention d'huissier pour constat d'occupation.

Ma question : peut-on faire fermer les compteurs d'énergie ? (S'il les réouvre en son nom, quel est le risque ?)

Peut-on faire changer les serrures en son absence ?

Grand merci pour votre aide

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Même s'il n'a ni droit ni titre, la maison est son domicile et la loi protège le domicile.

Vous pouvez résilier les contrats, mais vous ne pouvez changer les serrures en son absence. Ce serait une voie de fait pénalement sanctionnée.

Votre frère doit une indemnité d'occupation à l'indivision propriétaire.

Il ne peut être expulsé que sur décision de justice.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
cf le code pénal :  
Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de man?uvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

Si vous voulez vendre cette maison, il faudra l'accord de tous les indivisaires ou bien une décision de justice.

En attendant, chacun d'entre vous est tenu à l'obligation alimentaire envers votre mère, selon vos revenus et charges.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Votre mère a-t-elle l'usufruit de la maison ? Si oui, est-ce elle qui a décidé d'héberger votre frère dans cette maison ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Votre frère ne l'occupe pas sans droit ni titre ! Puisqu'il l'occupe à titre d'indivisaire (probablement en nue-propiété, à vérifier).

Article 815-9

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.

Suite à la vente, dans les opérations de partage du prix, il faudra tenir compte de son occupation, si elle était privative.

-----  
Par Dame18

Bonsoir,

Merci à tous pour vos réponses.

Nous ferons résilier les contrats car cela coûte (énergie + internet que lui seul utilise).

Aucun problème pour la solidarité alimentaire ce n'est pas le sujet..

Mais il souffre d'alcoolisme, est violent et dégrade la maison (volets constamment fermés, moisissures, jardin à l'abandon?). Il ne travaille pas et cela fait des années que ça dure, nous avons tenté de l'aider par le biais d'assistantes sociales mais en vain. Nous devons malheureusement vendre cette maison pour financer l'Ehpad. Aujourd'hui les factures de la maison pour son seul usage continuent d'être prélevées sur le compte de notre mère et ce n'est pas juste.

-----  
Par yapasdequoi

Gardez bien tous les justificatifs des dépenses qui pourront être déduites de la part du nu-propiétaire occupant lors du partage du prix de vente.

Pour une indemnité d'occupation, c'est probablement plus compliqué, surtout si c'est votre mère qui lui a accordé le droit d'y habiter.

Mais votre premier souci sera d'arriver à mettre en vente un bien occupé, ceci sans possibilité de l'expulser et certainement sans son accord.

Consultez un avocat, il faudra peut être envisager la vente aux enchères (licitation judiciaire).

-----  
Par TUT03

Bonjour

vous pouvez couper les contrats des réseaux afin de limiter les frais actuels, libre à lui de les rouvrir à son nom, votre mère doit veiller à ce que la maison soit assurée, notamment dans le cadre de sa RC même si un propriétaire n'a pas cette obligation s'il occupe lui-même le bien

vous pouvez (la fratrie) décider d'une indemnité d'occupation au titre de la pleine propriété pour la part de votre père décédé (à vérifier) ou votre mère (le mandataire spécial) pour la part d'usufruit, vous informez votre frère du montant et des modalités de paiement par LRAR, à défaut de paiement, vous (les pleinpropriétaires ou l'usufruitière) engagez une procédure pour l'obliger à payer, en vain ou pas mais vous aurez une trace de l'obligation et de vos démarches

vous conservez les factures antérieures mais il vous faudra démontrer qu'il y vit sans l'accord de votre mère (usufruit probable en effet)

en attendant, votre mère (le mandataire spécial) peut faire une demande d'aide sociale au conseil départemental pour le paiement de ses frais d'hébergement, la maison sera hypothéquée et selon sa valeur et le montant pris en charge par le CD, le bien sera vendu par le CD au décès de votre mère

vous n'êtes pas solidaires entre les indivisaires pour le paiement de la TFoncière et de la THabitation, la maison devenant la résidence secondaire de votre mère à son entrée en EHPAD, chaque membre de la fratrie doit payer sa quote part de manière parfaitement identifiable auprès des services des finances publiques, qui se chargera de prélever la part de votre frère sur son compte bancaire, là encore tout dépend de l'option lors de la succession de votre père, la TF étant due par l'usufruitier

vous (fratrie) pouvez faire une demande de mesure de protection pour votre frère au regard de la description que vous faites de sa situation (incurie, logement insalubre, manquement à ses obligations, addictions, comportement inapproprié, dettes ?), il faut fournir au moins un acte de naissance, vous pouvez solliciter un médecin qui établira un

certificat médical de carence lorsqu'il se présentera au domicile de votre frère même si celui-ci ne lui ouvre pas