



## Maison en indivision suite décès

-----  
Par rosy

bonsoir.

Suite à décès de mon ami, je suis indivisaire d'une part. je ne suis ni mariée ni pacsée. les héritiers ont été retrouvés, ce sont les neveux et nièces. apparemment ils refuseraient l'héritage car trop de dettes. je ne vivais pas avec lui et suis non solidaire de ses dettes (c'est écrit dans l'acte notarié) je voudrais savoir quelles sont les démarches à effectuer dans ce cas pour récupérer ma part.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Rosy,

je suis indivisaire d'une part

Reprenons dans l'ordre, si vous voulez bien.

- Vous êtes indivisaire d'une part de quoi ?
- Le fait d'être indivisaire a rapport avec ce que vous avez conclu avec votre ami. Son décès n'a pas de lien.
- Si vous aviez acheté un bien immobilier à deux personnes sans lien matrimonial, son décès n'a pas de conséquence sur votre situation d'indivisaire. Sa part à lui fera partie de sa succession, la votre est inchangée. S'il vous a légué, par exemple, la quotité disponible de sa succession, alors vous interviendrez dans la mécanique successorale, sinon, non.

Si aucun héritier ne veut reprendre sa part de la succession (un des choix est de ne reprendre que les actifs s'il y en a ), alors cette part revient à l'état.

Vous serez alors en indivision avec l'Etat. Je n'ai jamais réfléchi à cette possibilité et je ne trouve pas de texte associé. Je peux juste supposer que, pour payer les dettes, puisqu'il semble y en avoir, le notaire qui règle la succession va mettre en vente la part de votre ami. Ce serait une vente judiciaire, à n'importe quel prix (?) et vous pourriez peut-être vous en porter acquéreur ?

Il est possible que le notaire vous propose de vendre l'ensemble, les conditions étant à voir, mais en aucun cas, le paiement des dettes ne peut se faire sur votre part.

Si le prix de vente permet de régler les dettes, alors le notaire versera le solde à l'état, sinon les dettes seront annulées et vous pouvez vous retrouver en indivision avec l'acheteur.

Je ne sais pas vous en dire plus.

-----  
Par Rambotte

Pour précision, l'Etat n'est pas vraiment héritier à défaut de collatéraux jusqu'au 6ème degré. L'article 811 dispose que si l'Etat prétend à la succession, il doit s'envoyer en possession. Mais rien ne l'y oblige à mon avis. Est-il d'ailleurs soumis aux dettes ?

A priori, si aucun héritier ne se présente, la succession est vacante, avant d'être en déshérence. En tant que personne intéressée au règlement de la succession, en tant qu'indivisaire d'un bien dépendant pour partie de la succession, vous devriez pouvoir faire nommer un curateur de la succession vacante (un créancier aussi le peut).

Remarque, ce n'est pas le notaire qui peut agir.

Vous pourriez faciliter la tâche au curateur, dans sa mission de payer les dettes, en lui précisant que vous êtes soit volontaire pour acheter la part indivise du défunt, soit disposée à la vente du bien.

Mais avant de solliciter un curateur, on peut faire des recherches de collatéraux plus lointains que les neveux, mais cela ne me semble pas obligatoire, pour l'ouverture de la vacance.

Lire en détail les sections sur les successions vacantes et en déshérence.

-----  
Par rosy

merci pour votre réponse mais franchement je ne suis ni notaire ni avocat et pour moi tout cela est très compliqué à comprendre.

-----  
Par Rambotte

Moi non plus, je ne suis ni notaire ni avocat... Mais on peut s'intéresser au droit, et lire le code civil pour comprendre comment les choses se passent.

Vous êtes propriétaire d'une part, indivise (que vous n'avez donc pas à "récupérer", puisque vous la possédez déjà). Ce que vous souhaitez, c'est sortir de l'indivision, soit que quelqu'un vous achète votre part, soit que le bien soit vendu et que le prix de vente soit partagé.

Celui qui peut vous racheter votre part, ce ne sont que les héritiers, qu'il faut donc rechercher de proche en proche au fur et à mesure des renonciations, jusqu'à épuiser les héritiers collatéraux de degré 6 (les neveux sont des héritiers de degré 3, s'ils renoncent, il faut chercher les héritiers suivants, puis voir s'ils acceptent ou renoncent, et ainsi de suite).

Toutefois, on peut lancer une procédure de succession vacante sans avoir épuisé cette recherche de tous les héritiers successifs, dès lors que tous les héritiers connus (les neveux) ont renoncé. Elle permet la désignation d'un curateur de succession qui pourra faire des démarches, dont a priori vendre les biens pour payer les créanciers. Dans ce contexte d'indivision, il faudrait donc informer le curateur que vous ne faites pas obstacle à la vente, votre volonté étant de sortir de l'indivision.

J'invite à consulter la section du code civil concernant les successions vacantes. Je pense que ce sera plus efficace que d'attendre que l'Etat s'envoie en possession de la succession après recherche de tous les héritiers successifs et leurs renonciations.

Toutefois, dans tous les cas, n'escomptez pas une sortie rapide de l'indivision. La consultation d'un avocat pourra être utile, car on va vite atteindre les limites d'un forum.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Rosy,

Les héritages et l'indivision, c'est compliqué.  
Si vous le souhaitez, on peut commencer par une question simple sans parler du reste :

Vous êtes indivisaire d'une part de QUOI ?

-----  
Par Rambotte

On peut aisément parier qu'il s'agit d'un bien immobilier, et pas seulement de vaisselle achetée à deux...

Mais bon, rosy va nous dire.

Édit après relecture : la réponse est dans le titre du sujet : maison en indivision suite décès !

Et donc je pense qu'une solution au problème est de considérer la succession vacante (lire les articles 809 et suivants du code civil).

Si vous avez les moyens de racheter la part, proposez au curateur le rachat de part, cela devrait lui faciliter la tâche, puisqu'il sera en possession d'argent pour apurer le passif. Sinon, proposez que le bien soit vendu.

Simplement, il y a au moins une attente de 6 mois avant de pouvoir faire une vente des biens immeubles côté curateur.

-----

Par AGeorges

@Rambotte

Édit après relecture : la réponse est dans le titre du sujet : maison en indivision suite décès !

Rambotte, d'une part, Rosy nous a dit qu'elle n'y connaissait rien. Vous ne pouvez donc pas conclure que le titre est significatif.

D'autre part, supposons qu'il y ait une virgule après les trois premiers mots, le sens peut être autre :

Quand une maison est en indivision, que se passe-t-il quand un des indivisaires décède ?

OU

Un notaire m'a dit que j'étais en indivision successorale d'une part de la maison, part que m'a légué mon ami (par testament sur sa quotité disponible).

Les deux situations sont très différentes.

Dans la première, Rosy est propriétaire d'un certain pourcentage de l'indivision que son ami avait établi pour elle, de son vivant, et Rosy n'est pas concernée par les dettes 'personnelles' de son ami.

Dans la seconde, il s'agit d'un héritage avec dettes, et il n'est pas impossible que Rosy soit mieux avisée de faire comme les autres héritiers et de refuser la succession.

Et ça, seule Rosy peut nous le dire en évitant de trop déborder des questions que nous lui posons.

-----  
Par Rambotte

Le titre est significatif par rapport à votre simple question avec "QUOI" en majuscules !  
C'était ça votre première question à laquelle vous vouliez que Rosy réponde d'abord avant d'aller plus loin, et la réponse, on l'avait.

Cette première question ne portait pas sur l'origine de cette indivision, et c'est vrai que le "suite décès" évoque un legs de part indivise par le défunt, mais j'intuite que "suite" relève d'une mauvaise formulation de Rosy, et que c'est une indivision résultant d'une acquisition à deux.

Mon intuition est peut-être erronée, mais je trouve peu probable de ne pas léguer à son amie son bien en totalité en présence d'héritiers non réservataires. Voilà pourquoi je "ressens" qu'il doit s'agir d'une indivision suite à acquisition.

Mais laissons Rosy nous dire si mon intuition est à côté de la réalité.

-----  
Par AGeorges

@Rosy,  
SVP, ces échanges avec Rambotte ne devraient pas vous apporter une réponse simple et claire. Je vous recommande de les ignorer et de répondre à ma première question, avec un peu de détails (vous êtes indivisaire de ? et pourquoi, ce qui va en général avec). Vous avez parlé d'un acte notarié. C'est sans doute lié.  
Si cela vous convient, vous répondez et j'enchaîne sur une deuxième réponse/question. Un sujet à la fois et court.

C'est vous qui décidez.

@Rambotte,  
Désolé, mais votre vocabulaire n'est pas à la portée d'un néophyte, même s'il est juridiquement tout à fait au point. Rosy vous l'a dit une fois mais vous continuez. Ce ne me semble pas une bonne voie, mais je ne suis pas un censeur, c'est Rosy qui décidera.

-----  
Par Nihilscio

Vous serez alors en indivision avec l'Etat. Je n'ai jamais réfléchi à cette possibilité et je ne trouve pas de texte associé. Des textes associés, il y en a dans le code civil et Rambotte, qui les connaît, a répondu pour l'essentiel à la question posée. Je ne vous recommande pas du tout d'ignorer les réponses données par Rambotte qui sont précises et exactes.

Résumons :

- vous êtes propriétaire d'une part d'indivision de la maison,
- vous n'êtes pas héritière donc non tenue de participer au paiement des dettes laissées par le défunt,
- les héritiers sont connus, ce sont les neveux et nièces du défunt,
- le défunt a laissé des dettes,
- les neveux et nièces héritiers auraient renoncé à la succession en raison des dettes laissées par le défunt qui feraient que l'actif de la succession serait d'un montant inférieur à celui du passif.

La question : quelles sont les démarches à effectuer pour récupérer ma part.

Vous pouvez récupérer votre part de trois manières, soit en acquérant les parts des autres indivisaires, soit en leur cédant votre part, soit en faisant vendre la maison afin d'en percevoir la part du prix qui vous revient. Mais la situation paraissant compliquée, quelle que soit la solution adoptée, cela prendra du temps.

En attendant se pose une autre question, celle de l'administration de cette maison. Il y a nécessairement des frais à prévoir, ne serait-ce que la taxe foncière. Il faut s'en inquiéter.

Vous ne mentionnez pas un éventuel emprunt pour l'acquisition de la maison. Au cas où il y en aurait un et qu'il n'aurait pas été totalement remboursé, ce serait un élément important à prendre en compte.

Procédons par ordre.

#### 1. Le règlement de la succession.

Dans l'immédiat, il faut prendre contact avec le notaire chargé de régler la succession, s'il en a été désigné un, ou avec les neveux et nièces afin de connaître la situation avec suffisamment de détails à commencer sur ces deux points fondamentaux :

- un notaire a-t-il été chargé de régler la succession ?
  - tous les neveux et nièces héritiers en premier rang ont-ils accepté ou renoncé à la succession ?
- Inutile d'aller plus loin pour le moment. Il faut avoir des certitudes et ne pas rester dans le conditionnel.

#### 2. L'administration de la maison.

- La maison est-elle occupée ?
- Si oui, par qui et à quel titre ?
- Si non, qui en détient les clefs ?

Pour l'instant, vous êtes la seule personne détenant des droits certains sur la maison, ce qui vous donne une certaine latitude pour l'administrer. Si vous l'occupez, vous êtes redevable d'une indemnité d'occupation envers la succession. Il faudra alors que vous mettiez de côté une somme correspondant à une part de loyer que vous devriez verser aux autres indivisaires pour tout le temps de l'occupation à compter de la date du décès.

Si vous détenez au moins deux tiers des parts d'indivision, vous pouvez accomplir tous les actes de conservation et d'administration, y compris conclure un bail d'habitation : article 815-3 du code civil.

Si vous détenez moins des deux tiers des parts, l'article 815-4 du code civil prévoit que vous puissiez prendre seule des décisions d'administration de la maison, notamment en concluant un bail. En ce cas, il faudra ultérieurement rendre des comptes et verser aux autres indivisaires leur part des revenus. Votre responsabilité serait celle d'un gérant d'affaires, détaillée aux articles 1301 à 1301-5 du code civil. Pour plus de sûreté, vous pourriez demander à ce qu'un tel pouvoir vous soit donné par décision de justice (article 815-9). La juridiction compétente est le président du tribunal judiciaire qui, si je ne trompe, agirait comme juge des référés et pourrait être saisi sans avocat.

Pour agir au mieux, l'idéal serait de tout confier à un avocat mais cela aurait évidemment un coût.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio,

Pourquoi faire une réponse si longue (45 lignes sans compter les lignes vierges) à une personne qui ne connaît pas le domaine et l'a dit clairement, en peu de mots.

Dans ce cas, on s'abstient ou on procède au pas à pas.

J'ai proposé la 2e méthode, vous revenez à la technique Rambotte (que j'avais un peu utilisé au début) qui consiste à tout traiter en une seule fois.

Si Rosy décroche à la 3e ligne, tout le reste ne sert à rien.

Merci d'être un peu pédagogue.

-----  
Par Rambotte

Je reconnais toutefois qu'il y a un doute sur l'origine de l'indivision, mais pas sur son objet : la maison (même si Rosy n'a pas tout compris, j'ai du mal à croire qu'une erreur de compréhension ait pu lui faire penser qu'elle est indivisaire sur la maison alors qu'elle ne l'est pas).

(La question peut se poser de savoir si elle est indivisaire sur d'autres choses.)

Le doute vient du "suite décès".

L'indivision est-elle née du décès ou pas ?

Si elle est née du décès, c'est qu'elle est légataire, mais alors elle est légataire d'une fraction de la maison (ce qui est un legs un peu curieux dans le contexte de concubins), sinon, il n'y aurait pas indivision. Et il faut qu'elle soit légataire à titre particulier, pour qu'elle ne soit pas soumise aux dettes. Cela ne me semble pas pouvoir être un legs de la quotité disponible (au demeurant, cette dernière est de 100%, en absence de réservataires).

Il ne faut donc pas exclure que ce soit une indivision par acquisition à deux du bien (il faut alors lire le sujet "problème maison en indivision suite décès", avant le décès, il n'y avait pas de problème), mais alors la curiosité est qu'elle soit destinataire de l'acte de notoriété et qu'il y soit mentionné qu'elle n'est pas soumise aux dettes.

Donc, finalement, oui, un éclaircissement sur l'origine de l'indivision (acquisition ou legs testamentaire) est utile pour bien comprendre cette situation d'indivision.

Mais dans les deux cas, la situation n'est pas facile, car pour sortir d'une indivision, il faut savoir contre qui s'adresser... Or pour l'instant, les héritiers connus ont semble-t-il tous renoncé. Rosy serait donc face au vide actuellement... Et ça c'est un gros problème.

-----  
Par Nihilscio

Face au vide oui, mais dans l'immédiat seulement.

Le problème qui n'est pas si gros qu'il soit sans solution, solution que vous avez d'ailleurs indiquée pour l'essentiel.

Dans l'immédiat il faut s'intéresser à l'administration de l'immeuble concerné et vérifier qu'en face de soi il y a véritablement le vide.