



## Squatteur dans une succession en cours

-----  
Par Elsa79100

Bonjour.

Suite a une succession en cours, je vais prochainement récupérer un biens appartenant à ma famille.

1er problème ; Une squatteuse se trouve dans la maison. Il n'y a pas de bail, aucun loyer de versé en 5ans, seuls quelques travaux pour cacher la misère on étés réalisés.

2e problème ; La squatteuse a été mise volontairement par mon père. C'est lui qui l'a autorisé à occupé les lieux en 2020, mais aujourd'hui elle ne veut plus partir.

Tout avait été fait à l'oral, il n'y a aucun papier signé. Elle a mis le compteur électrique à son nom, ainsi que l'eau.

J'ai cru comprendre qua grâce à une nouvelle loi pour expulser les squatteurs, c'était plus facile de les déloger rapidement. Mais en prenant en considération les éléments mentionné, cette loi est-elle toujours aussi valable?

Je ne suis pas encore la propriétaire des lieux, personne ne l'est la succession n'ayant jamais été réalisé. Mais si je l'était, serait-il plus facile pour moi de la faire sortir?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Selon ce que vous dites, ce n'est pas une squatteuse. Même s'il lui est difficile de prouver qu'elle a été hébergée par votre père, elle est présumée de bonne foi. Comme elle est sans droit ni titre, vous (l'ensemble des héritiers) pouvez lui demander de partir en lui laissant un délai raisonnable. Trois mois serait très raisonnable.

De plus, elle est redevable d'une indemnité d'occupation à compter de la date à laquelle il lui en est demandé une.

Il faudrait que les héritiers désignent un mandataire commun qui pourrait agir en leur nom.

Si l'occupante refuse de partir, il faudra saisir le juge des contentieux de la protection qui siège au tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble pour constater qu'elle est sans droit ni titre et ordonner son expulsion.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce logement est occupé par une personne à laquelle votre père a donné les clés, elle a donc soit un hébergement gratuit, soit un bail oral.

Vous ne pouvez en aucun cas la qualifier de "squatteuse" !

Et tant que vous n'en êtes pas propriétaire, vous n'avez aucun droit de la faire partir.

Dès lors que vous aurez un acte de mutation vous déclarant propriétaire, vous pourrez lui faire délivrer un congé pour vente ou pour reprise selon la loi.

Si la personne n'en tient pas compte, il sera indispensable d'engager une procédure au tribunal pour résilier le bail oral, et réclamer des indemnités d'occupation et le paiement des charges locatives.

Attention, la prescription est de 3 ans.

Evidemment si vous êtes plusieurs propriétaires indivis suite à cette succession, il faudra vous entendre sur une approche commune.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Je ne suis pas encore la propriétaire des lieux, personne ne l'est, la succession n'ayant jamais été réalisé.

Bien sûr que si, vous êtes tous propriétaires en indivision des lieux, en tant qu'héritiers saisis de plein droit des biens du défunt.

Et si la question de l'acceptation de la succession n'est pas tranchée, le simple fait d'agir comme propriétaire vous rend acceptant pur et simple.

Reste peut-être la question de l'opposabilité aux tiers (donc à l'occupante) de votre propriété ?

-----  
Par Rambotte

Il ne devrait pas s'agir d'un bail oral, puisque pas de loyer versé au défunt père. Pour se prévaloir d'un bail oral, ne faut-il pas un élément matériel comme le paiement d'un loyer ?

-----  
Par Nihilscio

Reste peut-être la question de l'opposabilité aux tiers (donc à l'occupante) de votre propriété ?

La question de l'opposabilité aux tiers se réglerait avec la désignation par les héritiers d'un mandataire commun et une attestation du notaire. Ce mandataire peut-être un des héritiers, le notaire, un avocat qui se chargerait du contentieux avec l'occupante, in administrateur de biens ou n'importe qui d'autre. Dans l'hypothèse d'une grave mésentente entre les héritiers, le mandataire peut être désigné judiciairement.

Un bail suppose un loyer. En l'absence de loyer il n'y a pas bail. A moins que la preuve d'une convention passée avec le père soit apportée, l'occupation résulte d'une simple faculté à laquelle il peut être mis fin à tout instant.