Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Saisie conservatoire et succession. précisions

Par Visiteur

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement de rapport que j'ai laissé en gestion à une régie.
Lorsque j'ai acheté cet appartement, celui-ci était occupé par un locataire, qui bien que sous tutelle, ne m'a jamais causé de problème.
Fin 2007 : le locataire décède.
Pour des raisons que je pourrais développer ultérieurement, la dette du locataire décédé approche aujourd'hui les 8000?. Bien qu'il y ait 16 héritiers, la succession devrait être suffisante pour couvrir ma créance.

Lors d'une conversation téléphonique avec le notaire en charge de la succession, ce dernier me dit qu'il faut que je fasse réaliser une saisie conservatoire.

Lors de ma visite ce jour à la régie afin de voir l'avancement de ce dossier notamment en ce qui concerne la saisie conservatoire, mon contact à la régie m'informe que l'huissier refuse de lancer la saisie conservatoire car celle ci ne peut être dirigée contre la succession mais devrait l'être contre chacun des héritiers : estimation 16 x 300 euros = 4800 ?. Le montant de la dette étant approximativement de 8000 ? (hors frais de remise en état éventuel de l'appartement).
Le notaire me dit qu'une simple lettre recommandée faisant état des sommes dues devrait suffire. Je ne peux me contenter d'un "devrait" car devant le comportement incompréhensible de tous les acteurs dans cette affaire, il est clair que je ne peux compter que sur moi pour défendre mes intérêts.

Que doit-je faire ? Dois-je lancer ces 16 saisies conservatoires ? Le cout de ces saisies peut-il être imputé à la succession ou restera t-il à ma charge ?
Existe t-il une autre solution pouvant garantir que mes créances seront prises en compte par la succession ?

Merci pour vos conseils. Serge Fournier.

Par Visiteur

Cher monsieur,

mon contact à la régie m'informe que l'huissier refuse de lancer la saisie conservatoire car celle ci ne peut être dirigée contre la succession mais devrait l'être contre chacun des héritiers : estimation 16 x 300 euros = 4800 ?. Le montant de la dette étant approximativement de 8000 ? (hors frais de remise en état éventuel de l'appartement).

Conformément à l'article 724 du Code civil,"Les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt".

Cela signifie que dès le décès du locataire, ce sont les héritiers qui détiennent les biens du défunt dans le cadre d'une indivision post-successorale tant que le partage n'a pas été fait.

En conséquence, je suis d'accord avec l'huissier, on ne peut pas pratiquer de saisie conservatoire sur la succession mais uniquement à l'encontre des héritiers.

Le coût de ces saisies conservatoires, dans la mesure où de telles mesures ne sont pas imposées par la loi, et n'interviennent pas en exécution d'une décision de justice, est à votre charge. On ne peut l'imputer sur la succession. Une telle pratique n'est possible que si la saisie conservatoire, en cas de non paiement, est convertie en saisie exécutoire par le tribunal.

Existe t-il une autre solution pouvant garantir que mes créances seront prises en compte par la succession ?

Il n'y a pas de meilleure solution que la saisie conservatoire. La saisie conservatoire est souple, présente des garanties et un coût peu élevé par rapport à d'autres mesures.

En synthèse, vous devez agir selon les risques réels de non recouvrement de votre créance. Si la succession est bénéficiaire, vous avez tout intérêt à ne pratiquer aucune saisie. Le montant de votre créance sera prélevée sur la succession et le reste de l'actif sera distribué aux héritiers.

Si la succession est réellement à risque, alors la saisie conservatoire reste la meilleure solution.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette confirmation.