



## Question juridique portant sur la succession de mon mari

-----  
Par Visiteur

Bonour,  
Meilleurs Voeux pour 2011 -  
la succession de mon mari est toujours en cours - nous en sommes au projet de partage depuis Début septembre 2010 - devant le silence de ma belle soeur, et pour la faire réagir, j'ai rappelé que je pouvais demander plus de 200 000 euros d'indemnité d'occupation du logement occupé par mon beau père de son vivant et que je me contenterai du quart de la succession qui lui est attribuée soit 80 000 euros - J'espérais que cette demande assez conséquente ferait réagir ma belle soeur dans un sens ou dans un autre et me permettrait ensuite d'engager la discussion pour un partage amiable - cette proposition date de 3 mois et depuis, silence radio, pas un mot et pas de contre proposition - Cela fait un an et demi qu'elle me bloque sans faire avancer le dossier - Le problème est que nous avons un appartement dans cette succession et je me retrouve à payer des charges qui s'avèrent lourdes dans mon budget puisque les liquidités sont quasiment nulles. Il semble que si nous étions plusieurs avec un total d'au moins 2/3, nous pourrions administrer le logement (faire des travaux et louer éventuellement au moins pour payer le syndic et les impots) - Mais dans la mesure où je suis seule à posséder 3/4 de la succession - Ai je le droit SVP compte tenu de l'inertie de ma belle soeur de louer et d'effectuer toutes les formalités administratives (représentation assemblées générales des copropriétaires etc) pour maintenir les droits de l'indivision ?  
Merci d'avance  
Cordialement

[ Modifier mon message ]

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

gement occupé par mon beau père de son vivant et que je me contenterai du quart de la succession qui lui est attribuée soit 80 000 euros - J'espérais que cette demande assez conséquente ferait réagir ma belle soeur dans un sens ou dans un autre et me permettrait ensuite d'engager la discussion pour un partage amiable - cette proposition date de 3 mois et depuis, silence radio, pas un mot et pas de contre proposition - Cela fait un an et demi qu'elle me bloque sans faire avancer le dossier - Le problème est que nous avons un appartement dans cette succession et je me retrouve à payer des charges qui s'avèrent lourdes dans mon budget puisque les liquidités sont quasiment nulles. Il semble que si nous étions plusieurs avec un total d'au moins 2/3, nous pourrions administrer le logement (faire des travaux et louer éventuellement au moins pour payer le syndic et les impots) - Mais dans la mesure où je suis seule à posséder 3/4 de la succession - Ai je le droit SVP compte tenu de l'inertie de ma belle soeur de louer et d'effectuer toutes les formalités administratives (représentation assemblées générales des copropriétaires etc) pour maintenir les droits de l'indivision ?

Conformément à l'article 815-3 du Code civil:

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
- 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

Dans la mesure où vous détenez 3/4 de ma succession ce qui, vous en conviendrez, est supérieur à 2/3, alors vous pouvez tout à fait donner l'immeuble d'habitation à bail, sous condition de notifier cette opération à l'autre indivisaire.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je vous remercie - mais c est bien le problème, si je comprends bien : je dois notifier ma décision à ma belle soeur et elle peut s y opposer ? et dans ce cas, je suis encore à sa merci ?  
merci d'avance

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Je vous remercie - mais c est bien le problème, si je comprends bien : je dois notifier ma décision à ma belle soeur et elle peut s y opposer ? et dans ce cas, je suis encore à sa merci ?

Oui et non.

Vous devez bien la notifier, ce qui inclue que votre s?ur peut naturellement s'y opposer. Mais il n'en demeure pas moins que vous avez le droit de donner l'immeuble à bail. Autrement dit, dès la notification, vous pouvez conclure un bail d'habitation et votre s?ur, si elle peut contester, n'a toutefois pas d'argument juridique pour le faire.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

"Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressort pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°"

"Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux"

Suite au texte que vous avez cité ci dessus, et si je comprends bien ce qui est écrit : les actes à disposition (tel que la signature d'un bail) doivent être pris à l'unanimité - ce qui implique donc, sauf erreur de ma part, que sans l'accord de ma belle soeur, je ne peux pas conclure de bail - J'ai bien les 3/4 mais je ne peux que régler les frais et m'occuper de la gestion courante de l'immeuble (petites réparations)

Désolée d'insister mais j'ai du mal à comprendre -  
merci de me donner votre avis à ce sujet.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Suite au texte que vous avez cité ci dessus, et si je comprends bien ce qui est écrit : les actes à disposition (tel que la signature d'un bail) doivent être pris à l'unanimité - ce qui implique donc, sauf erreur de ma part, que sans l'accord de ma belle soeur, je ne peux pas conclure de bail - J'ai bien les 3/4 mais je ne peux que régler les frais et m'occuper de la gestion courante de l'immeuble (petites réparations)

Non, un bail d'habitation (hors bail commercial) est bien un acte d'administration. Il ne s'agit pas d'un acte de disposition nécessitant l'unanimité.

Cela est d'ailleurs expressément prévue par l'article 815-3 du Code civil mentionné plus haut:

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je vous remercie beaucoup pour ce complément d'information - une dernière précision : est ce que la voiture fait partie des meubles et est ce que je peux la vendre pour régler les charges de l'appartement que je vais louer ?

Encore merci  
bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

est ce que la voiture fait partie des meubles et est ce que je peux la vendre pour régler les charges de l'appartement que je vais louer ?

Une voiture est bien un meuble que l'on peut vendre sur le même fondement que la conclusion des baux.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci beaucoup  
Bien cordialement