



Demande d'indemnité d'occupation suite décès

Par Visiteur

Suite au décès de mes parents, un de mes frères (nous sommes dix) a décidé de racheter leur maison, avec l'accord des ses frères et soeurs. Seulement un de mes autres frères qui a toujours logé avec mes parents et qui est majeur est encore dans la maison. Nous sommes quatre frères et soeurs a vouloir obtenir une indemnité d'occupation de sa part. Malgré la minorité, sommes nous en droit de réclamer cette indemnité et le notaire peut-il préparer un document permettant de déduire cette indemnité d'occupation sur la part de celui-qui habite encore dans le logement et de la rajouter, à part égale, sur la part de ceux qui souhaitent recevoir cette indemnité ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Suite au décès de mes parents, un de mes frères (nous sommes dix) a décidé de racheter leur maison, avec l'accord des ses frères et soeurs. Seulement un de mes autres frères qui a toujours logé avec mes parents et qui est majeur est encore dans la maison. Nous sommes quatre frères et soeurs a vouloir obtenir une indemnité d'occupation de sa part. Malgré la minorité, sommes nous en droit de réclamer cette indemnité et le notaire peut-il préparer un document permettant de déduire cette indemnité d'occupation sur la part de celui-qui habite encore dans le logement et de la rajouter, à part égale, sur la part de ceux qui souhaitent recevoir cette indemnité ?

Oui, vous pouvez demander une indemnité d'occupation.

En effet, conformément à l'article 815-3 du Code civil, les 2/3 des indivisaires ont pouvoir pour accomplir seuls les actes d'administration de gestion d'un bien indivis comme par exemple, consentir un bail.

Les autres indivisaires auraient donc pouvoir pour consentir un bail d'habitation à l'un des indivisaires, sans votre accord. Mais ce n'est point le cas ici. Un indivisaire est logé gratuitement, ce qui ne relève pas d'un acte d'administration révélateur en tant qu'exploitation normale d'un bien indivis.

Conformément à l'article 815-9 du Code civil,

"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".

En conséquence, dans la mesure où l'indivisaire habite seul le bien, il doit verser une indemnité d'occupation. Mais le notaire ne peut pas "forcer" l'indivisaire à accepter une diminution de sa part en déduisant l'indemnité d'occupation.

Soit il est d'accord, et c'est parfait.

Soit, vous devez saisir le président du TGI afin que soit fixée cette indemnité. Elle pourra alors être déduite de la part en cas de vente.

Très cordialement.