



Succession et occupation d'un bien en indivision

Par Asphodele

Bonjour,

Je sollicite vos conseils pour m'aider à comprendre ma situation successorale et mes droits d'occupation.

J'ai 70 ans et je vis depuis 2016 dans la maison familiale qui appartenait à mes parents. Jusqu'au décès de ma mère, survenu le 22 octobre 2024, j'étais locataire de cette maison, avec un bail en bonne et due forme, et je lui versais un loyer mensuel de 700 euros.

Depuis le décès, le bail n'a pas été résilié.

À la demande du notaire chargé de la succession, j'ai arrêté de verser le loyer à partir de novembre 2024, la maison étant désormais en indivision entre mes deux frères et moi.

L'un de mes frères est sous tutelle, l'autre ne l'est pas.

La maison a été estimée entre 240 000 et 250 000 euros.

Dès le décès, mon intention a été de racheter le bien en versant à chacun de mes frères leur part de soulte (environ 80 000 à 85 000 euros).

Malheureusement, après avoir consulté un courtier et plusieurs banques, j'ai appris que je ne pouvais pas obtenir de prêt en raison de mon âge et de ma modeste retraite de la fonction publique.

Je souhaite donc aujourd'hui faire une proposition d'indemnité d'occupation à mes frères, afin de continuer à vivre dans la maison, au moins le temps de trouver une solution successorale stable.

Le contexte est toutefois compliqué :

Mon frère non sous tutelle refuse toute communication écrite : il n'a pas d'adresse mail, ne répond pas aux courriers et n'a pas répondu au SMS que je lui ai envoyé pour poser la situation par écrit.

Mon autre frère est sous tutelle, donc je suppose qu'il faut transmettre la proposition au tuteur, voire obtenir une autorisation du juge des tutelles.

Je m'interroge donc sur plusieurs points :

1. Le bail signé avec ma mère est-il encore valable après son décès, ou est-il devenu caduc ?
2. Dans ma situation, comment régulariser officiellement une occupation du bien (via une convention ou une indemnité d'occupation) ?
3. À qui dois-je adresser ma proposition, sachant que l'un de mes frères ne souhaite pas échanger par écrit ?
4. Si mes frères (ou le tuteur) refusent, peut-on m'obliger à quitter la maison, et sous quel délai ?
5. Compte tenu de mon âge et du fait que j'occupe le logement depuis 2016, existe-t-il un moyen légal de rester temporairement dans la maison (autorisation du juge, convention d'indivision, etc.) ?

À ce jour, je n'ai encore rien formalisé par écrit auprès du notaire ou du tuteur.

Je souhaite simplement faire les choses dans le respect du droit et comprendre la meilleure démarche pour régulariser

ma situation.

Merci par avance à toutes les personnes qui prendront le temps de m'éclairer sur la procédure à suivre et les droits dont je peux éventuellement bénéficier.

Bien cordialement,

Asphodele

Par kang74

Bonjour

Je suis très étonnée que le notaire vous ait dit que le bail était rompu et que vous ne devez plus payer le loyer ... Vous devez continuer à payer le loyer aux héritiers ... dont vous . Après le bail est peut être nul pour X raisons.

A défaut vous devez des indemnités d'occupation aux héritiers qui n'occupent pas le bien depuis le décès de votre mère : en rapport avec sa valeur locative réelle (qui doit être significative vu le prix du bien ...)

Les frères peuvent vouloir vendre le bien, pour profiter eux aussi de leur part, et qu'importe votre âge et votre petite retraite : une procédure de partage judiciaire peut être mise en œuvre .

Je vous conseille de bien mettre de côté une somme réaliste pour votre occupation, sachant que plus vous restez dans le bien, plus votre part est diminuée de la créance d'indivision que représenté les IO .

Je vous conseille de voir un avocat qui peut faire une proposition réaliste et juste aux autres si vous voulez occuper le bien que ce soit en IO, ou en transaction (échange de nue propriété contre le fait d'avoir l'usufruit par exemple) et que vos propositions passent par le notaire .

Par Isadore

Bonjour,

1. Oui, et il est étrange que le notaire vous ait demandé de cesser de verser les loyers. La Cour de cassation a déjà tranché la question, et stipulé que le locataire-indivisaire ne pouvait pas être redevable d'une indemnité d'occupation, puisqu'il paie un bail
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041795445/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041795445[/url]

Je vous conseille de reprendre le paiement des loyers, y compris les loyers en retard. Vous ne devez évidemment payer que la part de vos frères, il serait absurde de payer un loyer à vous-même. Faute de pouvoir contacter vos frères, versez le loyer entre les mains du notaire ou d'un commissaire de justice ("huissier").

2. Du coup, problème résolu : vous avez un bail.

3. En ce qui concerne votre frère sous tutelle, adressez-vous au tuteur. En ce qui concerne le frère taisant, informez-le qu'il peut récupérer sa part des loyers chez Me. Bidule, par courrier recommandé. Si le recommandé revient non récupéré, conservez-le cacheté.

4. Ils peuvent vous donner congé (à la majorité des deux tiers), à l'échéance du bail, avec un préavis dépendant de la nature du bail (trois mois pour un meublé, six mois pour une location vide). Le congé doit avoir un juste motif reconnu par la loi.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378[/url]

Mais si le loyer rentre, le tuteur de votre frère n'aura pas forcément intérêt à s'entendre avec le frère taisant pour donner congé. Il ira à la solution la plus favorable pour son protégé.

Et ensuite il faudrait encore arriver à vous déloger, puisqu'en tant qu'indivisaire vous avez le droit d'occuper le bien.

5. Vous êtes tranquille pour un moment, puisque même si le bail est résilié, vous aurez le droit de vous maintenir dans les lieux en tant que propriétaire indivisaire. Seule une vente forcée dans le cadre d'un partage judiciaire pourrait vous obliger à quitter les lieux.

Dès le décès, mon intention a été de racheter le bien en versant à chacun de mes frères leur part de soulte (environ 80 000 à 85 000 euros).

Même sans assurance décès et avec une hypothèque sur le bien ? Emprunter à votre âge n'est pas facile, mais si vous arrivez à assumer 700 euros de loyer, ce n'est pas impossible, surtout si vous avez de l'apport (preuve de votre capacité à épargner). Cherchez des courtiers spécialisés.

Autre solution envisageable : une vente à terme, avec paiement d'une partie de la soulte sous forme de mensualités.

Et enfin peut-être faudrait-il envisager de vendre le bien, que chacun prenne sa part. Vous pourriez racheter plus petit et moins cher.

Par CLipper

Bonjour Alphodele,
1 +2+3:

Depuis le décès de votre mère, le bail entre votre mère et vous n'existe plus.,si résilié par vous, parce que vous ne voulez plus être locataire dans les conditions du bail mais devenir indivisaire occupant exclusif avec non plus un loyer à payer à l'indivision des 3 frères mais une indemnité d'occupation moins élevée par définition qu'un loyer (ID également due à l'indivision), ce depuis novembre 2024

Depuis le décès de votre mère, en tant qu'indivisaire occupant, vous devez une indemnité d'occupation à l'indivision de 3 indivisaires (et non plus un loyer à un bailleur (anciennement votre mère)

Une indemnité d'occupation est en général estimée moins 20% du loyer.

Si l'indivision de 3 pleins propriétaires dans laquelle vous vous trouvez Depuis le décès de votre mère, n'a pas de gestionnaire désigné et n'a pas de compte bancaire, vous ne pouvez pas vous acquitter votre indemnité d'occupation. auprès de l'indivision.

C'est lors du partage de l'indivision = attribution de droits privés à chacun des 3 indivisaires, que les comptes en quelque sorte seront faits en mettant à l'actif de l'indivision la somme de vos indemnités d'occupation mensuelles depuis le décès de votre mère.

4- non

5- sans objet car 4-non.

Ajout 9:29:

Tant que le partage de l'indivision sur ce bien que vous occupez, en tant qu'indivisaire quote part 1/3 , vous pouvez rester chez vous en mettant de côté 80% du loyer du bail, je pense. Malgré que au final vous ne "devez" que 2/3 de cette indemnité aux 2 autres.

On peut rester dans une indivision jusqu'à qu'un des indivisaires précipite le partage en saisissant le juge pour partage judiciaire.

Par Isadore

Bonjour Clipper,

Depuis le décès de votre mère, le bail entre votre mère et vous n'existe plus.

Ceci est une erreur, le décès du bailleur ne met pas fin au bail. Et rien n'empêche un indivisaire d'être locataire du bien indivis.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un bail n'est pas résilié par le décès du bailleur. Le notaire a-t-il un autre raison de considérer que ce bail est nul ?

Il faut lui demander.

Parce que l'existence de ce bail est essentiel pour vous permettre de continuer à occuper ce bien, le temps de résoudre votre souhait d'acquisition ou de pérenniser votre occupation.

Puisque vous êtes indivisaire, vous pouvez toutefois continuer à y résider en versant à l'indivision une indemnité d'occupation : à vous de voir si le loyer est plus faible qu'une IO.

Interroger votre notaire et confirmer via un avocat vous serait utile.

Par CLipper

citation isadora:Bonjour Clipper,

Depuis le deces de votre mere, le bail entre votre mere et vous an'existe plus.

Ceci est une erreur, le décès du bailleur ne met pas fin au bail. Et rien n'empêche un indivisaire d'être locataire du bien indivis.

Le bail est peut être repris par les héritiers mais dans le cas présent, les héritiers bailleur serait une indivision et l'indivision n'ayant pas de statut juridique, elle ne peut contracter et donc le bail il est entre qui et Asphodele ?

Ajout perso 9:40 hf.

Il est à noter que le bail n'était pas un bail entre un bailleur propriétaire et un locataire lambda.

Par yapasdequoi

Mais si ! l'indivision peut être bailleur !
D'ailleurs c'est très fréquent.

Par CLipper

citation yapasdequoi: Mais si ! l'indivision peut être bailleur !
D'ailleurs c'est très fréquent.

Alors dans le cas présent , qui le signe avec avec Alphodele
- l'indivisaire sous procédons
- l'indivisaire " silencieux ou
-l'indivisaire asphodele
?

Par yapasdequoi

Le bail est déjà signé... Il est transmis dans le cadre de la succession.

Mais imaginons une indivision de 3 personnes qui veut louer un bien : chaque indivisaire signe le bail épécétou.
Ils peuvent même désigner un gestionnaire ou un mandataire qui le fera au nom des indivisaires.

C'est prévu par la loi :

"Article 815-12

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice."

Par Isadore

Les bailleurs sont les héritiers qui composent l'indivision. "Indivision" n'est qu'un moyen commode de désigner un groupe de personnes propriétaires d'un même bien.

Mais jamais un changement de propriétaire n'entraîne la fin d'un bail, à moins que le locataire ne devienne seul propriétaire du bien.

Par CLipper

citation yapasdequoi:L'indivisaire qui
gère

J'ai précisé à jenesèpluquêlère que pas de gestionnaire dans l' indivision présente.
Le bail n'a pas cessé du fait du dc du bailleur mais du fait du dc de l'usufruitiere...
Nous ne sommes pas dans le cas d'une création de bail

Par yapasdequoi

Il faut d'abord vérifier si c'est un bien un bail au sens de la loi 89-462.
Si c'est le cas il n'est PAS dissous par la mort du bailleur, fut-il usufruitier.

Par CToad

Bonjour à tous

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442982]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442982[/url]

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.

Par Isadore

Le bail n'a pas cessé du fait du dc du bailleur mais du fait du dc de l'usufruitiere...
Euh... en quoi la mort de l'usufruitiere-bailleresse mettrait fin à un bail ?

Clipper, vous voulez aider, mais avant d'intervenir sur un sujet, pourriez-vous vous vérifier un peu vos informations ?

Si l'auteur de la question est bien locataire, il n'y a pas lieu de l'inquiéter en évoquant la fin de son bail suite au décès de sa mère.

Par yapasdequoi

Bravo CToad !
Il faut maintenant comprendre pourquoi le notaire a conseillé de cesser de payer le loyer.

Par CLipper

Citation legifrance :
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.

C'est pour cela que j'ai dit que dans le cas présent:

Le bail n'a pas cessé du fait du dc du bailleur mais du fait du dc de l'usufruitiere...

Et un usufruitier n'est pas propriétaire...

Par CToad

Clipper,

vous dites n'importe quoi.
Vous avez lu la définition de l'usufruit ? Vous avez imaginé l'insécurité d'un bail s'il était conclu avec un usufruitier et qu'il se termine à son décès ?

C'est grave quand même, vous vous rendez compte que vu votre ton, des novices pourraient vous prendre pour quelqu'un d'expérimenté et faire de graves erreurs ? Vous réfléchissez aux conséquences de dire des choses fausses sur ce type de forum ?

Par CLipper

citation yapasdequoi:Bravo CToad !
Il faut maintenant comprendre pourquoi le notaire a conseillé de cesser de payer le loyer.

Citation CodeCivil:
livre III Titre IV Chapitre IV Section 3
Article 1349.

Depuis le dc de sa mere, Asphodele n'est plus tenu de verser un loyer a qui que ce soit.
C'est pour cela que j'ai dit que le bail de location " n'existe"

Par yapasdequoi

Du grand n'importe quoi !
Sauf si le décès entraine la transmission du bien en totalité au locataire, le bail continue au profit des héritiers.
C'est un droit fondamental du locataire !

Par CToad

"sous reserve des droits".

Le postant n'a reçu qu'un tiers des droits, sauf si un testament ou un partage le lui attribue en entier. Ses frères, on en fait quoi ? ils passent à la trappe ? ils sont bien créanciers chacun pour un tiers du loyer ?

Par Isadore

Depuis le dc de sa mere, Asphodele n'est plus tenu de verser un loyer a qui que ce soit.
Mais bien sûr que si !

Il doit encore un loyer aux autres indivisaires, au titre de son bail !

N'avez-vous pas lu mon premier message sur le fil ? Comme la question n'est pas évidente pour un novice en droit, j'ai pris grand soin d'expliquer qu'un indivisaire pouvait parfaitement être titulaire d'un bail sur le bien indivis, et n'était alors pas redevable d'une indemnité d'occupation.

C'est de jurisprudence constante et ancienne. Voici un autre exemple où la Cour de cassation a tranché qu'un locataire devenu indivisaire conservait ses droits de locataire :

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/6079432c9ba5988459c41615]https://www.courdecassation.fr/decision/6079432c9ba5988459c41615[/url]

Et ce sans compter les réponses des autres intervenants avec leurs propres références.

Je regrette, mais je vais devoir modérer vos prochaines interventions non pertinentes sur le sujet : on en est à la page 2, Asphodele risque de se perdre dans son propre sujet. Si vous voulez ouvrir un débat sur ce sujet, merci d'ouvrir votre propre fil.

EDIT : comme prévu, j'ai modéré les nouveaux messages non pertinents sur le sujet. Je m'excuse auprès des intervenants, mais Asphodèle a le droit de conserver un sujet clair. Encore une fois, ceux qui veulent débattre du sujet indivision / location doivent ouvrir leur propre fil.

EDIT BIS : A Clipper, merci de relire l'ensemble des messages et notamment le message de l'auteur du sujet !

Il demande si son bail est toujours valide et comment faire pour rester dans le bien. S'il a un bail, il est juridiquement un locataire comme un autre, et ne peut le rompre qu'en donnant congé. Vous faites perdre du temps aux intervenants et à la modération avec vos interventions non pertinentes sur un sujet que vous ne maîtrisez pas.

Pour la dernière fois, si vous voulez épiloguer sur l'affaire OUVREZ VOTRE PROPRE SUJET ! Merci

Par LaChaumerande

Bonjour

À la demande du notaire chargé de la succession, j'ai arrêté de verser le loyer à partir de novembre 2024, la maison étant désormais en indivision entre mes deux frères et moi.

Le notaire a commis une grosse erreur. Il a peut-être pensé, à tort, que les héritiers, vos frères et vous-même se débrouilleraient entre eux, alors que le loyer (qui serait transformé en indemnité d'occupation) auraient dus, ou pu, être versés à son étude le temps que la succession soit terminée et la situation éclaircie.

C'est ce qui se pratique toujours en cas de décès du bailleur.

Je ne fais que confirmer ce qui a été dit par Isadore, yapasdequoi, kang74, CToad.

Référence, moi-même...

Par CLipper

Citation d'Asphodele: Je souhaite donc aujourd'hui faire une proposition d'indemnité d'occupation à mes frères, afin de continuer à vivre dans la maison, au moins le temps de trouver une solution successorale stable.

Asphodele bonjour,

Donc vous ne souhaitez pas continuer à être locataire du bail signé avec votre mère, et êtes devenu, au décès de votre mère, indivisaire occupant exclusif de votre logement (et non plus locataire) c'est cela ?

Ma première réponse sur ce fil (page 1) était en ayant entendu ainsi votre souhait.

Et j'ai répondu que tant que le partage du bien ne sera pas fait, vous pouvez vous " sentir" tranquille chez vous.

Car en tant qu'indivisaire occupant exclusif, les autres indivisaires ne peuvent vous mettre dehors donc tant que votre logement est en indivision, personne ne peut vous forcer à quitter votre logement.

Après, comme je disais plus avant, votre situation d'indivisaire occupant exclusif n'est pas ni plus ni moins "précaire" donc pour le futur.

Si vous étiez resté locataire, à échéance du bail, le bailleur pouvait vous augmenter un peu le loyer, vous obliger à quitter votre logement pour cause de vente aussi.

En tant qu'indivisaire occupant exclusif, vous aurez peut être aussi l'obligation de quitter le logement si lors du partage, le bien doit être vendu.

Allez vous accepté de payer le foncier en entier (maintenant du par les 3 indivisaires) donc vous avanceriez le 1/3 des 2 autres indivisaires. ?

Si le tuteur de votre frère et votre autre frère silencieux n'ont pas " précipité" le partage du bien depuis bientôt un an c'est peut être parce que le décès de l'usufruitière n'a engendré aucun nouveaux frais pour eux (vous payiez et payez toujours l'électricité, l'eau par exemple

et participer sûrement mieux à l'entretien du patrimoine familial qu'un "simple" locataire)

et comme ce n'étaient pas vos 2 frères qui touchaient les loyers, ils n'ont pas du voir de différences entre avant et après décès. Après, ils peuvent à un moment donné avoir besoin d'argent et donc vouloir vendre le bien mais...

Y a t'il d'autres biens en indivision de la succession de votre mère ?

Pour voir sur quoi pourrait être éventuellement discuté le partage successoral de votre mère?

(je pense que le notaire vous a dit d'arrêter de payer le loyer du bail parce que, aussi, le notaire ne savait vous dire à qui

le payer)

Bon après midi

Par Asphodele

Bonjour à tous,

Je tiens à vous remercier pour vos nombreuses réponses.

Grâce à vos explications, j'ai bien compris que le bail n'était pas rompu par le décès de ma mère et que le loyer reste dû à l'indivision, tant qu'aucune résiliation formelle ou convention d'occupation n'a été établie.

J'ai également suivi vos conseils :

J'ai pris contact avec un courtier et de nombreuses banques mais malheureusement, je ne peux pas obtenir de financement pour racheter les parts de mes frères en raison de mon âge, de mon apport et de mes ressources.

Je vais donc écrire au notaire pour régulariser ma situation, soit en reprenant le versement du loyer au profit de l'indivision, soit en mettant en place une indemnité d'occupation conforme.

Enfin, j'ai contacté le CDAD de Caen pour un rendez-vous d'information juridique gratuit, afin de m'assurer que toutes les démarches soient bien encadrées.

Je pense avec le recul que si le notaire m'a demandé d'arrêter le versement des loyers, c'est sans doute parce qu'à ce moment-là j'étais en train de monter un dossier de rachat des parts de mes frères ? il a peut-être considéré que la question du loyer serait temporairement suspendue le temps d'un éventuel financement.

Je me pose également quelques questions complémentaires :

En cas d'acceptation d'une indemnité d'occupation, qui doit payer la taxe foncière ? Est-elle à la charge des trois indivisaires au prorata de leurs droits, ou totalement à la charge de l'occupant exclusif ?

De même, en cas de travaux importants à effectuer dans la maison (pas de simples travaux de rafraîchissement, mais des réparations ou mises aux normes), comment sont-ils répartis ? Sont-ils à la charge de l'indivision ou de l'occupant seul ?

Ci-joint une copie du mail que j'envoie au notaire aujourd'hui : "Objet : Situation locative et occupation de la maison familiale ? régularisation suite au décès de

Bonjour Maître,

Je me permets de revenir vers vous concernant la maison familiale située, que j'occupe depuis 2016 en qualité de locataire de ma mère, Madame, décédée le 22 octobre 2024.

Conformément à vos instructions, j'ai cessé de verser le loyer à partir du mois de novembre 2024, la maison étant devenue indivise entre mes deux frères et moi-même.

Après avoir pris plusieurs avis juridiques, il apparaît que le bail de location n'est pas résilié par le décès du bailleur (article 1742 du Code civil), et qu'en conséquence, le loyer demeure dû à l'indivision.

Je souhaite donc régulariser ma situation dans les meilleurs délais et éviter toute ambiguïté :

Soit en reconduisant le bail en versant les loyers dus à l'indivision (ou en consignation à votre étude),

Soit, si cela s'avère juridiquement plus approprié, en formalisant une indemnité d'occupation à verser dans les mêmes conditions, le temps que la succession soit réglée.

Par ailleurs, un de mes frères ne communique pas à l'écrit et mon frère sous tutelle dépend de la décision de son tuteur ; c'est pourquoi je vous sollicite afin de centraliser les échanges par votre intermédiaire, dans un cadre clair et sécurisé pour tous.

Je vous remercie par avance de bien vouloir m'indiquer la marche à suivre et, si possible, le montant ou les modalités de versement que vous préconisez.

Avec mes salutations respectueuses,"

Merci encore à tous pour votre aide.

Bien cordialement,
Asphodèle

Par CLipper

Bonjour Asphodele,

Depuis le deces de l'usufruitiere, le bien est en indivision de pleine propriété, quote part indivisaire = 1/3 des dettes et des créances de l'indivision.

Si il y a un locataire, les charges locatives seront a sa charge.

La date de renouvellement du bail locatif intervient elle cette année (2025) si oui quel mois ?
Bon après midi.

Par yapasdequoi

Asphodele,

Le notaire va vous conseiller. Evidemment vous ne payerez pas à la fois le loyer et l'indemnité d'occupation. Ceci jusqu'à la vente si elle a lieu. Toutefois ne soyez pas pressée car une demande au juge des tutelles peut prendre un certain temps.

La taxe foncière est due au prorata par chaque indivisaire, il n'y a pas de solidarité vis-à-vis de cette taxe : le fisc ne peut pas réclamer la totalité à l'un de vous.

Concernant les charges locatives, elles restent à votre charge, les indivisaires étant responsables des charges du bailleur.

Par Asphodele

Merci pour vos précédentes réponses qui clarifient ma situation.

J'ai plusieurs questions complémentaires concernant l'occupation de la maison familiale et le calcul d'une éventuelle indemnité d'occupation :

Charges locatives : quand on parle de charges locatives, cela correspond-il uniquement aux dépenses courantes (eau, électricité des parties communes, entretien courant, etc.) ?

Travaux importants : dans le cas où des travaux importants seraient nécessaires (mais comment juger de leur nécessité ?) dans la maison, par exemple des travaux d'isolation, remplacement de radiateurs, ou autres travaux qui augmentent la valeur du bien, qui doit en assumer le coût ? Est-ce à l'indivision de financer ces travaux au prorata des parts, ou pourraient-ils m'incomber en tant qu'occupante ?

Calcul de l'indemnité d'occupation : comment celle-ci est-elle généralement calculée ? Est-il possible d'intégrer dans le calcul la prévision de travaux importants ou de gros travaux à réaliser, afin que l'indemnité reflète mieux la situation réelle et les charges futures ?

Mon objectif est de comprendre quelles dépenses restent à ma charge, et comment fixer l'indemnité d'occupation de manière juste et conforme au droit, pour éviter tout litige futur avec mes frères ou le tuteur.

Merci d'avance pour vos conseils éclairés.

ASPHODELE

Par Asphodele

Le notaire m'a demandé de cesser de payer le loyer car j'avais pour projet de racheter le bien, la soulte de mes deux frères et il a considéré que je deviendrai propriétaire du bien à la date du décès de ma mère d'où le non paiement des loyers.

Par yapasdequoi

Les charges locatives sont définies dans le décret 87-713.

Les travaux de réparation ou d'entretien sont à la charge des indivisaires, mais vous ne pourrez pas obliger les autres à payer.

Il faudra bien garder les justificatifs et les faire valoir lors du partage (lors du calcul de la soulte)

Le code civil concernant l'indivision :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

L'indemnité d'occupation est en général basée sur un loyer du marché moins 20% (pour tenir compte de la précarité de la situation.)

Sachez que vous êtes mieux protégé par la loi en tant que locataire. Vous avez donc plutôt intérêt à faire valoir le bail en cours. Mais c'est vous qui voyez.

Par LaChaumerande

Avez-vous l'intention de vendre la maison avec vos frères ou préféreriez-vous y rester en tant que locataire ?

Par yapasdequoi

Asphodele nous écrit :

"Dès le décès, mon intention a été de racheter le bien en versant à chacun de mes frères leur part de soultte"

Mais au bout de 2 pages de brouillard fumeux, pas étonnant qu'on ai perdu le fil ...

La situation de "locataire" ou "indivisaire occupant" ne devrait durer que le temps de convaincre les frères (et aussi le juge des tutelles) de vendre leur parts ... Mais ceci peut se compter en années.

Par yapasdequoi

Les charges locatives sont en TOTALITE à la charge du locataire.

La seule particularité ici c'est que le locataire est propriétaire pour 1/3 et donc se rembourse à lui-même.

Et concernant les charges du bailleur ou travaux, elles sont au prorata des parts des indivisaires soit 1/3 pour Asphodele et 1/3 pour chacun de ses frères.

Et pour la gestion de l'indivision le code civil est la meilleure source et très lisible :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Par CLipper

Bonsoir Asphodele,

Depuis le décès de l'usufruitiere vous êtes propriétaire d'un tiers de l'indivision de pleine propriété c'est à dire que votre quote-part de droits

indivis de propriété est d'un tiers. donc en gros, les travaux amélioration et entretien doivent être décidés à 3 et les frais divisés en 3 [!].

Si dans cette indivision de propriété à 3, vous êtes l' indivisaire occupant exclusif, vous devez une indemnité d'occupation à l'indivision.

Si dans cette même indivision, vous êtes locataire de l'indivision/bailleur, vous devez à l'indivision un loyer et charges locatives. <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F947>

le fait d'être locataire ou indivisaire occupant exclusif ne change rien à vos droits et "devoirs"* indivisaire propriétaire de ce bien.

Un loyer est convenu par un bail de location= contrat entre locataire et bailleur

comme déjà dit, l'indemnité d'occupation est convenu entre tous les indivisaires et en général de l'ordre de 80% d'un loyer dans le même bien.

l'indemnité d'occupation peut se négocier, c'est à dire par exemple si l'occupant prend à sa charge plus qu'il ne devrait, c'est à dire les petits travaux d'entretien qui peut être l'indivision ne veut ou peut pas faire ' et qui ne serait pas a la charge du locataire, et non " repercutables sur un locataire), si il y avait un locataire(vous) à la place d'un indivisaire occupant (vous aussi)...

* il y a des indivision inoccupée qui tombent en décrépitude comme également des biens qui ne sont pas en indivision.

Re bonsoir,

Les " problemes" dans une indivision viennent que vous n'etes pas tout seul pour prendre les décisions pour le bien. Bien souvent, il est conseiller de faire une convention d'indivision, sorte de règlement de " copropriete" je mets entre guillemets car une indivision n'est pas une copropriété...

La solution la plus indispensable si pas de convention complète est de désigner un indivisaire gérante de l'indivision.

Car le "gestionnaire" d'une indivision peut se charger des " affaires courantes" , administrer en gros sans avoir a reunir les indivisaires pour obtenir la majorité nécessaire pour presque toute action si pas de gestionnaire.

Vous pourriez vous proposer pour jouer ce rôle..(qui n'est pas benevole donc qui se négocier aussi

(gérer une location ça se fait pas tout seul par exemple..)

Votre frere sous tutelle peut je pense en "accord" avec son tuteur prendre certaines décisions sans passer par le juge (bien sûr la décision pour vendre doit passer par le juge)

[!]

Pour la gestion d'une indivision, prises de decision et charges etc , vous trouverez des sites qui vulgarisent de facon fiable les articles du code civil rapport aux indivisions .

Lorsque votre mere etait usufruitiere, vous meme aviez déjà 1/3 des charges qui incombent aux nu propriétaires sur ce bien.

Aujourd'hui, vous avez en plus 1/3 des charges qu'avait votre mere .
Bonne journee

Par yapasdequoi

Ces réponses de Clipper sont un tissu d'âneries mais le modérateur qui supprime à tort et à travers n'a-t-il aucun discernement ?

Par Rambotte

Je me demande si le notaire ne sous-entendait pas qu'Asphodele devait résilier son bail, pour ne plus être redevable d'un loyer à l'indivision, à payer mensuellement, mais pour être redevable d'une indemnité d'occupation, moins élevée, qui n'a pas, légalement, à être payée mensuellement, les comptes pouvant être fait durant le partage, sous réserve de la prescription quinquennale, et sous réserve de la demande annuelle de part dans les bénéfices de l'indivision.

Par ailleurs, je me pose une question, qui n'est pas le contexte du sujet.

le bail continue au profit des héritiers

Les héritiers de qui ?

Si les nus-proprétaires ne sont pas les héritiers du bailleur usufruitier (genre belle-mère usufruitière), qui devient bailleur ?

Ne serait-ce pas plutôt qu'il se transmet aux nouveaux titulaires du droit d'usufruit, soit un usufruitier successif, soit un plein propriétaire ?

Par yapasdequoi

L'usufruit disparaissant au décès, les nu-proprétaires deviennent plein propriétaires et bailleurs par la même occasion.
Je ne vois pas de complexité ?

D'accord pour dire que l'IO peut être plus confortable pour Asphodele, mais depuis le début on n'a pas don de divination pour savoir ce que le notaire a voulu exprimer.

Par Rambotte

Je dis qu'il est faux de dire de manière générique qu'en cas de décès du bailleur, le bail se poursuit avec les héritiers (sous-entendu du bailleur), car les héritiers du bailleur ne sont pas forcément les propriétaires.
Dans le cas d'espèce, c'est vrai, mais la règle ainsi édictée est mal édictée.

Par yapasdequoi

En effet, soyons précis. Cette discussion est truffée d'erreurs. Dommage pour le lecteur.

Par CLipper

Bonjour Rambotte,

Merci a vous d'etre venu sur le fil de Asphodele.

Citation Rambotte:"Je me demande si le notaire ne sous-entendait pas qu'Asphodele devait résilier son bail, pour ne plus être redevable d'un loyer à l'indivision, à payer mensuellement, mais pour être redevable d'une indemnité d'occupation, moins élevée, qui n'a pas, légalement, à être payée mensuellement, les comptes pouvant être fait durant le partage, sous réserve de la prescription quinquennale, et sous réserve de la demande annuelle de part dans les bénéfices de l'indivision.

Je disais a Asphodele ce detail de difference entre licataire/ loyer et Indivisaire plein proprio occupant privatif/ IO (dans un de mes messages qui a du etre "modéré" invisible ment- pour cause d'ânerie !) et donc qu'il lui fallait penser a mettre de côté chaque mois l'IO pour ne pas etre prise au dépourvu quand la brise fut venue!

Je voudrais également dire a Asphodele qu'un notaire a un devoir de conseil mais cela ne veut pas dire que tous les notaires sont des conseillers en gestion de patrimoine.

Certains " acceptent cette fonction" parce que une personne ou une indivision " conventionnelle ou conventionnée!"lui demande et c'est une autre mission que celle d'etre chargé d'une succession où d'un partage...

J'espere sincèrement que votre notaire vous aidera efficacement a faire votre choix, en toute connaissance de cause, votre choix personnel entre locataire et indivisaire occupant privatif de votre logement depuis 2016 et que est maintenant depuis le décès de l'usufruitière un bien en indivision PP.

Bonne après midi.

Par ESP

Bonjour à tous

Comme dit par l'un(e) d'entre vous, cette situation n'est pas rare, du locataire d'un bien familial devenant indivisaire. Cela peut paraître compliqué

Oui, le bail continue en l'état. L'occupant reste locataire et devient indirectement bailleur (propriétaire indivis) du bien. La question touche au croisement délicat entre le droit du bail (qui protège Asphodele en tant que locataire) et le droit des successions/indivision (qui régit la propriété du bien).

En présence d'un bail existant, la jurisprudence a souvent considéré que l'occupation se faisait dans le cadre du bail, et non pas de l'indivision.

Asphodele ne peut arrêter de payer le loyer, lequel entre dans les fonds de l'indivision.

Cependant, il existe des différences d'interprétation et de conseil de la part des notaires, certains notaires ou juges pouvant assimiler le paiement du loyer à une indemnité d'occupation après le décès, afin de simplifier la gestion des comptes de l'indivision.

De mon point de vue, étant donné que Asphodele occupe seul le bien qui appartient maintenant à l'indivision, une convention d'indivision ou un accord formel entre les 3 frères pourrait fixer le principe d'une indemnité d'occupation à l'indivision en lieu et place du loyer.

Ces sommes entrent également dans les comptes de l'indivision.