



## Droit sur l'héritage familiale

Par **creoboter**, le **03/12/2011** à **14:15**

Bonjour,

J'ai deux frères tous les deux vivent dans leur propre maison. Moi je vis dans la 2ème maison de mes parents où je ne paie aucun loyer.

Cela fait plus de 20 ans que je vis dedans et j'ai effectué beaucoup de travaux de rénovation à mon compte, changement des fenêtres, d'escalier en bois etc.

Question : Le jour du décès de mes parents et qu'il faudra parler d'héritage avec mes frères, puis je revoir un jour l'argent que j'ai investi dans la maison de mes parents où je suis juste locataire ??

Pour information j'ai bien gardé toutes les factures des différents travaux effectués dans la maison.

Quel seront mes droits lors de l'héritage sur la maison ??

Merci beaucoup pour vos réponses.  
cordialement Creo.

Par **cocotte1003**, le **03/12/2011** à **16:02**

Bonjour, d'un côté vous avez fait des travaux qui auraient dû être à la charge de vos parents dont il faudra tenir compte au moment de la succession mais de l'autre côté, vous occupez un bien gratuitement et là vos frères sont en droit de demander une compensation financière (montant du loyer sur 20 ans du prix qu'aurait pu être louée la maison). Le notaire va être obligé de calculer vos parts en fonction de ses 2 données, cordialement

Par **creoboter**, le **03/12/2011** à **23:45**

Merci beaucoup pour cette réponse. :)

Ok donc je devrais de l'argent à mes frères y a t il une solution juridique ou notarial pour éviter de leur donner tout ces loyers impayés ?? bien voulu par mes parents quant même... Cela pourrait il avoir des répercussions sur ma part d'héritage? et les quelles ?

Par **corimaa**, le **04/12/2011** à **12:49**

Vos parents pourraient éventuellement vous donner leur quotité disponible qui vous permettrait de vous aider à payer une part de cet avantage qui sera rapporté à la succession

Il faut que chacun de vos parents fassent un testament distinct en spécifiant qu'il vous donne la quotité disponible, s'ils n'en font qu'un à deux, il ne sera pas valable. Il s'agira de deux successions différentes, donc que chacun le précise séparément

En présence de 3 enfants, la quotité disponible est de 1/4 et la réserve est de 1/4 par enfant. Donc par exemple, sur 100000 euros, vous auriez droit à 50000 euros et vos frères 25000 euros chacun. Cette différence vous permettrait de payer l'indemnité d'occupation et voire de pouvoir racheter la part de vos frères si vous souhaitez garder cette maison

D'un côté, vous fournirez les factures des travaux qui ont permis à cette maison de prendre de la valeur

Et de l'autre, vos frères pourront faire rapporter à la succession les 20 ans d'indemnité d'occupation dont vous avez bénéficié. Il est évident qu'il faudra que cette indemnité soit calculée par rapport à la période. Par exemple, voilà 20 ans, cette maison dans l'état où vous l'avez occupée et par rapport aux loyers de l'époque, n'est pas de même valeur qu'aujourd'hui où la maison est entièrement renouvelée et le prix des loyers actuels

Ensuite, en admettant que l'indemnité d'occupation est de 300 euros, comme vous êtes 3, le rapport est de 100 euros chacun, donc le loyer est rapportable mais divisible en 3

Par **creoboter**, le **04/12/2011** à **14:35**

Merci beaucoup corimaa pour cette réponse complète. ;)

Je n'ai pas très bien compris la définition de quotité qui est un mot que je découvre pour la première fois, si je fais mettre cela sur une feuille blanche signé par mes deux parents.

J'obtiendrais automatiquement la moitié de la valeur de la maison ??

Et cet argent me permettrait de rembourser les loyers impayés à mes frères ?

Je ne comprends pas comment je pourrais racheter la part de mes frères, si je dois

rembourser les loyers d'occupation grâce à ma quotité ?

Par **cocotte1003**, le **04/12/2011** à **15:33**

Bonjour, comme vous l'a Corimaa, la succession de vos parents (le dernier vivant), va se décomposer ainsi : total succession divisé en 4 parts égales, 1 pour chacun des 3 enfants, la dernière part s'appelle la quotité disponible et vos parents la donne à qui ils veulent (vous ou un ami, un neveu....), si rien n'est la quotité sera divisée entre les 3 frères. Si vous avez en plus de votre part obligatoire, toute la quotité, cela fera nettement baisser la somme que vous devrez à vos frères pour acheter la totalité de la maison et aussi le "loyer" que vous devrez à l'indivision. Conservez bien vos factures de travaux et faites faire la donation de la quotité A CHACUN de vos PARENTS sur papier libre avec témoins ou mieux chez le notaire qui l'enregistrera en plus un entretien avec lui vous permettra de vous préparer à la situation dans laquelle vous êtes cordialement