



Comment expulser un indivisaire d'un bien à vendre ?

Par **Francoise MH**, le **22/08/2019** à **16:05**

Bonjour,

Suite au décès de ma mère en octobre 2018, nous sommes 4 héritiers d'un appartement en indivision occupé par un des héritiers depuis plus de 40 ans sans bail et sans versement de loyer.

Aujourd'hui, il ne refuse pas de quitter l'appartement mais il dit ne pas trouver de logement pour déménager. Notre frère a 60 ans, il vit de l'allocation adulte handicapé et n'a jamais travaillé. Sa femme a le même âge et a pour revenus quelques heures de ménage. Leur fille de 23 ans a pour revenus quelques heures de babysitting. Nous avons essayé de les aider dans des démarches pour l'obtention d'un appartement social mais ils souhaitent rester dans leur quartier actuel qui est Paris 11.

Nous les avons mis en demeure de régler un loyer depuis le décès de notre mère, de nous fournir une attestation d'assurance du logement ainsi que l'état des lieux et les comptes de la copropriété qui refuse de nous les transmettre. Naturellement, notre mise en demeure est restée lettre morte.

Par ailleurs, une dette de 25 000 € est en cours dont le créancier est le Département du Loiret. Nous sommes dans l'incapacité de régler cette dette.

Pour toutes ces raisons, je vous demande ce que nous devons faire pour faire avancer la succession en attente de la vente du bien ou réside un des héritiers.

Avec mes remerciements anticipés.

Françoise

Par **goofyto8**, le **22/08/2019** à **16:18**

bonjour,

[quote]

Pour toutes ces raisons, je vous demande ce que nous devons faire pour faire avancer la succession en attente de la vente du bien ou réside un des héritiers.[/quote]

Bien que la loi soit de votre côté, car en résumé "nul n'est obligé de rester en indivision..."

Cela risque d'être très difficile pour vous de lui faire quitter le logement car face à la justice, il pourra plaider qu'il a eu un bail oral (par la propriétaire : votre mère décédée) et le loyer peut être gratuit sans que cela soit illégal .

Vous ne pourrez pas le vendre, non plus, même après règlement de la succession par un notaire , car il faudra réunir les quatre signatures des indivisaires et, comme vous devez vous en douter, il ne signera pas puisqu'il a tout intérêt à continuer d'occuper le logement sans payer aucun loyer.

Il va falloir que vous saisissiez, vous et les autres indivisaires ,après règlement de la succession, le tribunal, avec l'assistance d'un avocat, pour obtenir une décision de justice.

Mais son état (handicapé avec faibles ressources) jouera, en sa faveur, face à la justice.

Je pense qu'un avocat vous conseillera une fois la succession réglée, de lui établir un bail écrit avec un loyer correspondant au prix du marché (lui-même récupérant 1/4 de ce loyer) et s'il refuse un tel bail, de lui imposer ça en justice.