

# Droit sur l'héritage familiale

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

## Bonjour,

J'ai deux frère touts les deux vivent dans leur propre maison. Moi je vie dans la 2ème maisons de mes parents où je ne paye aucun loyer.

Cela fait plus de 20 ans que je vie 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 investie 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 droit 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 coté vous avez fait des travaux qui auraient dus etre à la charge de vos parents dont il faudra tenir compte au moment de la succession mais de l'autre coté, vous occupez un bien gratuitment et là votre freres sont en droit de demander une compensation financiere (montant du loyer sur 20 ans du prix qu'aurait pu etre louée la maison). le notaire va etre obliger 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'argents à mes frères y a t il une solution juridique ou notarial pour éviter de leurs donner tout ces loyers impayés ?? bien voulu par mes parents quant même... Cela pourrait il avoir des répercussions sur ma pare d'héritage? et les quelles ?

## Par corimaa, le 04/12/2011 à 12:49

Vos parents pourraient eventuellement vous donner leur quotité disponilbe 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 specifiant qu'il vous donne la quotite disponible, s'ils n'en font qu'un à deux, il ne sera pas valable. Il s'agira de deux successions differentes, donc que chacun le precise separemment

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

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

Et de l'autre, vos freres pourront faire rapporter à la succession les 20 ans d'indemnité d'occupation dont vous avez beneficier. Il est evident qu'il faudra que cette indemnité soit calculé par rapport à la periode. Par exemple, voilà 20 ans, cette maison dans l'etat où vous l'avez occupée et par rapport aux loyers de l'epoque, n'est pas de meme valeur qu'aujourd'hui où la maison est entièrement renovee et le prix des loyers actuels

Ensuite, en admettant que l'indemnité d'occupation est de 300 euros, comme vous etes 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 derniere 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 uotité sera divisée entre les 3 freres. Si vous avez en plus de votre part obligatoire, toute la quotité, cela fera nettement baisser la somme que vous devrez à vos freres 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 donnation de la quotité A CHACUN de voS PARENTS sur papier libre avec temoins ou mieux chez lee notaire qui l'enregistrera en plus un entretien avec lui vous permettrez de vous préparer à la situation dans laquelle vous etes cordialement