



Héritage d'un bien occupé

Par **pomaleau**, le **26/10/2012** à **21:25**

Bonjour,

Il y a 5 mois, j'ai hérité de l'appartement d'une personne avec laquelle je n'avais pas de lien de parenté. A son décès, j'ai appris que, pendant qu'elle était en maison de retraite, sa coiffeuse lui a fait signer un droit d'occupation gratuit de son appartement. J'ai fait appel à un avocat pour faire procéder à une expulsion mais qui n'a pu s'occuper de mon cas qu'1 mois et demi après ma demande, soit trop tard pour agir avant la trêve hivernale. Les occupants ont fait une proposition d'achat, mais à un prix nettement inférieur au prix du marché. Mon avocat m'a conseillé d'accepter la proposition car, selon lui, cette affaire pourrait durer plus d'1 an. Les droits de succession étant payables sans intérêt dans les 6 mois après le décès, j'ai donc accepté et le compromis de vente doit bientôt être signé. Or, je risque maintenant de payer des frais de succession de 60 % bien plus élevés que ceux du prix de vente. Ma question est : puis-je bénéficier d'un abattement des impôts étant donné que l'appartement est occupé ?

Par **trichat**, le **27/10/2012** à **09:41**

Bonjour,

Avez-vous accepté formellement la proposition d'achat qui vous a été faite?

Si oui, vous êtes engagé, et le non-respect pourrait vous conduire à verser des dommages et intérêts en cas de recours engagé par le "proposant".

Si non, le compromis de vente n'étant pas signé, vous pouvez renoncer à vendre au "proposant", et décider de mettre cet appartement en vente "occupé", sachant que vous

devrez faire obligatoirement une proposition d'achat à l'occupant actuel. Je n'entre pas dans les détails.

Mais aujourd'hui, il faut résoudre ce problème d'occupation à titre gratuit, qui est une aberration. Même si vous devez recourir à la justice.

Quant à la signature du document d'occupation par la personne en maison de retraite (testatrice), avait-elle encore toutes ses capacités de jugement?

Si ce n'était pas le cas, vous pouvez engager une procédure pénale pour abus de faiblesse.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **27/10/2012 à 10:33**

[citation]Si non, le compromis de vente n'étant pas signé, vous pouvez renoncer à vendre au "proposant", et décider de mettre cet appartement en vente "occupé", sachant que vous devrez faire obligatoirement une proposition d'achat à l'occupant actuel. Je n'entre pas dans les détails. [/citation]

Bonjour,

Et pourtant, des détails seraient bienvenus, sachant que dans le cas d'une vente "occupée" par un locataire, le propriétaire n'a aucune obligation de faire une proposition de vente au locataire, alors pourquoi l'aurait-il dans le cas d'un logement occupé à titre gratuit ?

Vous confondez, je pense, au cas du congé délivré pour vente...

Par **trichat**, le **27/10/2012 à 10:40**

Oui, je pensais au congé délivré pour vente.