



Maison en indivision et occupant

Par **oups08**, le **07/09/2010** à **14:01**

Bonjour,

Ma sœur et moi-même entrons dans la succession de notre grand-mère décédée en 2009 (notre mère étant décédée). Cette succession fait intervenir les 2 autres enfants de notre grand-mère.

Cette succession comprend

- Des liquidités, ici pas de soucis la répartition a été faite dans les règles.
- Une maison. C'est là que réside le problème. Un des héritiers (le fils) habite cette maison sans notre accord. Depuis mars 2009 date du décès de notre grand-mère, il n'a pas d'assurance et refuse toute action (vente ou rachat du bien).

Ma question est la suivante : que pouvons nous faire légalement pour « se débarrasser » de ce bien car pour le moment nous sommes copropriétaires d'une maison dont nous ne voulons pas et qui nous coute financièrement (taxe et assurance).

Merci d'avance pour vos réponses !

Cordialement.

Par **fif64**, le **07/09/2010** à **15:31**

Vous faites constater par un huissier que cette personne occupe effectivement le bien à titre d'habitation principale.

Ainsi, vous pourrez demander une indemnité d'occupation.

Ensuite, pour pouvoir forcer à vendre, deux solutions :

Soit les 2/3 au moins des propriétaires (c'est à dire vous, votre soeur et votre autre oncle/tante) est d'accord, dans ce cas, lorsque vous avez trouvé un acquéreur, vous allez devant le juge qui vous donnera l'accord pour vendre à ces conditions (ou pas).

Sinon, nul n'est tenu de rester en indivision, donc vous allez voir le juge qui ordonnera le partage. Si aucun autre des coindivisaires ne veut vous racheter votre part, le bien sera vendu à la barre du tribunal (aux enchères).

Par **oups08**, le **08/09/2010** à **09:32**

Merci pour votre réponse.

Nous avons d'autres interrogations:

* l'indemnité d'occupation ? Qu'est ce exactement ? l'équivalent d'un loyer ?

* Il n'est pas assuré: quels sont les risques (Nous avons pris de notre coté une assurance).

* Cette situation nous agace au plus haut point et nous souhaiterions ne pas entrer "guerre" et dans des démarches qui vont être longues.

Qui plus est notre autre oncle ne souhaite pas non plus entrer en conflit avec son propre frère.

Peut on envisager que ma sœur et moi même céditions notre part pour une somme inférieure à l'estimation et qui arrangerait tout le monde ... voir un 1 euro symbolique. Si oui quelles sont les démarches à faire ?

Par **mimi493**, le **08/09/2010** à **10:29**

juste une remarque : vendre en dessous de la valeur, risque d'alerter le fisc, ça peut couter cher en droit de mutation.

On ne peut pas vendre un bien immobilier pour un euro symbolique, ça s'appelle une donation déguisée et une fraude fiscale :)

Par **oups08**, le **08/09/2010** à **10:55**

Ok ... et peut on abandonner nos droits ?

Par **mimi493**, le **08/09/2010** à **12:09**

Vu que le partage a déjà été fait pour les liquidités, vous avez accepté la succession. Vous êtes co-indivisaires de la maison et donc on va aussi vous demander une part de la taxe foncière.

Voyez avec votre notaire pour lui donner l'usufruit (voir les droits à payer selon la valeur du bien et l'âge de l'oncle et s'il accepte de payer)

Par **oups08**, le **09/09/2010** à **08:32**

Je ne comprends pas très bien ... lui donner l'usufruit ? Que cela signifie t il exactement ? Quelle est notre position ? A ce que j'ai pu lire ici et là, nous restons propriétaires mais nous donnons le droit a notre oncle de vivre dans la dite maison. Est ce correct ?