



Succession et jouissance d'un bien

Par **blablaco**, le **14/03/2014** à **11:37**

Bonjour,

Lors du projet de partage des biens immobiliers de ma mère il a été convenu qu'un des appartements était attribué à un de mes frères. Nous avons souhaité qu'il en assume toutes les charges à partir de cette date (EDF, copro etc...) il est donc noté qu'il en a la jouissance et en assume les charges. La succession ne sera réglée et la soulte versée aux autres héritiers qu'à la vente d'un autre bien immobilier (+cher).

Ma question est la suivante, mon frère peut-il louer ou prêter ce bien alors qu'il ne lui appartient pas "officiellement" du fait qu'il en ait la jouissance?

Si il le fait, quel recours avons nous pour demander le versement immédiat de la soulte sans attendre la vente de l'autre bien immobilier, car nous avons des soupçons et cela voudrait dire que pendant qu'on attend notre part d'héritage, lui gagne de l'argent!

Merci beaucoup pour vos réponses

Par **aguesseau**, le **14/03/2014** à **12:07**

bjr,

si vous ne lui avez accordé qu'un droit d'usage et d'habitation, votre frère ne peut pas le louer car il n'a pas l'usufruit du bien.

ensuite vos recours dépendent si ce droit a été formalisé par écrit comme un bail et selon quelles conditions.

cdt

Par **blablaco**, le **14/03/2014** à **14:45**

Bjr,

Il est juste noté qu'il en a la jouissance et doit payer les charges c'est tout. C'est un logement secondaire et très facilement louable "au black" comme on dit!

Si on avait eu notion qu'il pouvait en faire ce qu'il voulait nous n'aurions jamais signé ou alors en exigeant le paiement immédiat de sa soulte!(d'ailleurs il a été dit oralement par le notaire qu'il ne pouvait pas le louer!)

Merci pour votre aide

Par **aguesseau**, le **14/03/2014** à **17:10**

si votre frère a juste la jouissance de l'appartement, il n'a pas le droit de le louer.
pour le louer, il devrait en avoir clairement indiqué l'usufruit.

cdt

Par **blablaco**, le **17/03/2014** à **16:33**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Depuis nous avons confirmation qu'il loue bien cet appartement, mais la notaire de mauvaise foi (surtout parce qu'elle se rend compte qu'elle a fait une bourde!) nous dit qu'elle a pas souvenir de cette interdiction de louer et qu'on lui a donner la jouissance donc en gros tant pis pour nous!

A part rappeler à la notaire la différence entre ces 2 notions,et qu'elle le rappelle à mon frère, que pouvons nous faire? Nous aimerions si possible ne pas passer par la justice, pouvons nous alors obliger notre frère à nous payer notre soulte? Nous faut-il des preuves que l'appartement est loué et aller au tribunal?

Encore merci pour votre aide

Par **aguesseau**, le **17/03/2014** à **19:53**

si il est noté que votre frère dispose d'un simple droit d'usage et d'habitation, il n'a pas le droit de louer peu importe que le notaire ne s'en souviennne pas, les actes écrits sont faits pour compenser les pertes de mémoire.

vous pouvez commencer par faire un courrier à votre frère (cela ne concerne plus votre notaire)en lui indiquant que le droit d'usage et d'habitation lui interdit et que s'il persiste à louer, vous demanderez au tribunal de prononcer la déchéance de son droit.

cdt

Par **blablaco**, le **08/04/2014** à **11:33**

Bonjour,

Merci pour toutes vos réponses, nous avançons difficilement dans cette affaire car la notaire est d'une mauvaise foi sans nom, elle persiste à dire que la jouissance lui donne le droit de faire ce qu'il veut!! (on pense d'ailleurs faire un petit courrier à la chambre des notaires pour signaler son comportement, et d'autres grosses bourdes!)

Bref, voici une nouvelle question: le partage n'étant pas encore fait puisque nous n'avons signé qu'une convention sous seing privé, pouvons nous aller en "vacances" dans l'appartement qui a été attribué à mon frère? Mon frère en a la jouissance ok, mais il n'est noté nulle part que nous ne pouvons pas y aller?

Encore merci pour votre aide.

Cdt

Par **aguesseau**, le **08/04/2014** à **12:08**

pour que vous puissiez aller dans cet appartement dont votre frère a la jouissance à priori exclusive, il est nécessaire que vous obteniez son accord.

si vous n'êtes pas satisfait de votre notaire, vous avez le droit d'en changer.

cdt

Par **blablaco**, le **08/04/2014** à **12:36**

Merci pour vos réponses.

Pourquoi aurait-il la jouissance exclusive? cela n'est noté nulle part (c'est à ce jeu que joue la notaire "si il n'avait pas le droit de le louer on l'aurait noté")

D'ailleurs quand on lui a posé la question de savoir si on pouvait se rendre dans cet appartement elle ne nous a pas répondu qu'on avait pas le droit, mais "pourquoi vous voulez y aller?" elle n'est vraiment pas claire et elle se fout complètement de nous, d'ou la lettre à la chambre des notaires.

Nous avons pris notre propre notaire et nous pensons que ça ne lui a pas plu et du coup elle est du côté de mon frère qui lui est resté avec elle.

Pouvons nous revenir sur cette convention, si oui faut-il des motifs comme par exemple le non respect d'un engagement signé ce jour là?

Merci

Cdt

Par **aguesseau**, le **08/04/2014** à **13:33**

il ne faut pas mélanger la notion de jouissance d'un bien et celle d'en recueillir les fruits.

si aucune autre personne n'a la jouissance de ce bien

si votre frère a seul la jouissance de ce bien et pas vous, vous ne pouvez pas occuper ce bien.

pour revenir sur une convention, il faut l'accord des parties à la convention ou aller au tribunal pour demander l'annulation de la convention ou la modification de la convention sans certitude d'obtenir satisfaction.

vous pouvez demander le conseil d'un avocat spécialisé en droit de la famille.

cdt