Image not found or type unknown

aide a la succession

Par **elisa0410**, le **09/07/2025** à **13:47**

bonjour,

mon conjoint est décédé, nous n'étions ni marié ni pacsé, nous avions juste un bien en commun à 50% chacun.
Je suis encore dans ce bien, un loyer d'occupation m'a été demandé par les héritiers, u agent immobilier a estimé à 700 euros le loyer, étant donné propriétaire pouvez me confirmer que ce montant est divisé par 2, donc 350 €, on m'a parlé aussi que je pouvais prétendre un abattement de 20 % est ce que possible, dernière question, les impôts fonciers sont en indivision, puis aussi prétendre au facture d'assurance habitation.
merci beaucoup pour votre aide

Par **Rambotte**, le **09/07/2025** à **16:19**

Bonjour.

Donc ce n'était pas votre conjoint, mais votre concubin. En matière patrimoniale et matrimoniale, les termes sont importants, et "conjoint" signifie marié (et pour les pacsés, c'est "partenaire").

Votre bien n'est pas en commun (puisque "commun" signifie dépendant d'une communauté résultant du mariage sans contrat), mais en indivision 50/50.

L'indemnité d'occupation (et non un "loyer" d'occupation) n'est pas due aux héritiers, mais à l'indivision. Vous devez donc une indemité d'occupation à l'indivision, dont vous faites partie. Cette indemnité n'est pas à diviser en 2.

L'indemnité d'occupation est effectivement diminuée d'un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% par rapport à la valeur locative, car l'occupation d'un bien indivis est précaire, contrairement à l'occupation d'un bien loué avec un contrat de bail. Elle est précaire parce que à tout moment, le partage peut être provoqué. Ce % n'est pas figé par un texte de loi.

Normalement, chacun peut demander annuellement sa part dans les bénéfices de l'indivision, et parmi les recettes de l'indivision, il y a l'indemnité d'occupation qui est due à l'indivision. Et parmi les dépenses de l'indivision, il y a les charges de propriété (taxes foncières, charges de copropriété le cas échéant...). Cela suppose une comptabilité recettes / dépenses de l'indivision, et pourquoi pas un compte bancaire ouvert au nom de l'indivision. Les charges

d'occupation (eau, électricité sont dues par l'occupant, ainsi que la part locative des charges de copropriété).

Mais les parties peuvent convenir que chaque indemnité d'occupation mensuelle soit partagée. Dans ce cas, la moitié de l'indemnité d'occupation que vous payez aux héritiers n'est plus une indemnité d'occupation, mais une soulte dans le partage mensuel de cette indemnité.

Si la valeur locative mensuelle est de l'ordre de 700€, l'indemnité d'occupation sera de l'ordre de 560€. Si vous convenez de partager cette indemnité chaque mois, vous allez verser une somme de 280€, mais ce montant ne s'appelle plus "indemnité d'occupation". L'indemnité d'occupation reste le montant dû à l'indivision.

Par **janus2fr**, le **09/07/2025** à **18:31**

Bonjour,

Les explications de Rambotte sont certainement valables, mais bien compliquées. Je pense que bien peu d'indivisions sont réglées comme décrit ici.

Quel indivisaire irait payer l'indemnité totale pour ensuite reprendre sa part ?

Par **Rambotte**, le **09/07/2025** à **18:49**

C'est ce qui est expliqué à l'avant-dernier paragraphe. Mais il ne faut pas appeler "indemnité d'occupation" le résultat de la division par deux.

Reste qu'en procédant ainsi, il faut ensuite, à chaque dépense de l'indivision, la partager aussi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés