



appartement en indivision

Par Iorn44, le 30/04/2020 à 10:46

Bonjour,

Nous avons achetés un appartement a trois pour nos parents, mon père est decédé et ma mère en maison de retraite depuis mars 2018. Nous souhaitons vendre l'appartement mais une personne ne veut pas et souhaite vivre dedans, ce qu'elle fait d'ailleurs depuis le depart de ma mère en maison de retraite.

il n'a pas les moyens pour nous racheter notre part, on nous deconseille de forcer la vente car elle sera faite aux enchères et nous serons perdant, j'ai lu qu'on pouvait l'obliger a nous payer un loyer en dedommagement .

Pouvez-vous me conseiller

d'avance merci

Iorn44

Par youris, le 30/04/2020 à 12:27

bonjour,

le refus de vente d'un indivisaire peut être considéré comme fautif.

voir ces liens :

<https://www.tocquevilleconseil.fr/indivision-la-resistance-a-la-vente-du-bien-peut-etre-fautive/>

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/quand-inertie-refus-indivisaire-bloque-7038.htm>

l'article 815-9 du code civil indique:

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés,

l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

si les autres indivisaires sont d'accord pour cette occupation privative, ils peuvent exiger une indemnité d'occupation dont la valeur varie entre 50 et 60 % d'un loyer.

je vous conseille de rédiger une conventions pour déterminer que ce que devra payer l'occupant comme impôts, taxes, l'électricité, l'eau dont les contrats devront êtres mis à son nom.

voir ce lien: <https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/indemnite-occupation-jusqu-jour-partage-1622.htm>

un notaire peut vous conseiller

salutations

Par **lorn44**, le **30/04/2020** à **14:24**

Merci pour vos réponses.

la personne qui souhaite rester dans l'appartement est actuellement au chômage et ne cherche pas de boulot donc elle compte sur la complaisance du juge pour y rester.

et de toute façon il lui sera impossible de nous payer un loyer

Par **youris**, le **30/04/2020** à **14:30**

compter sur la complaisance d'un juge est un pari risqué, je vous conseille d'appliquer ce qu'indique le code civil.

si vous faites rien, vous donnez raison à cette personne.