



Occupation par un coindivisaire d'un bien indivis

Par **oran1960**, le **27/11/2010** à **15:17**

Mon frère occupe une maison qui fait partie de l'indivision dont ma mère est usufruitière pour la totalité, nue propriétaire pour la moitié, les quatre enfants se répartissant le reste de la nue propriété.

Il occupe cette maison sans rien payer à l'indivision et refuse de communiquer avec nous. Il n'entretient pas le bien qui se dégrade peu à peu. Il occupe cette maison depuis plus de 20 ans. A la mort de notre père en 1996, ma mère l'a autorisé à y rester. Aujourd'hui ma mère est très âgée, elle est sous curatelle depuis 2008 et n'est donc pas en mesure de s'occuper de ce genre de problème. Nous sommes tous d'accord pour vendre le bien sauf ce frère occupant la maison. Que pouvons-nous faire ?

Par **Domil**, le **27/11/2010** à **17:17**

Aller voir un notaire pour qu'il vous explique la procédure. Il va falloir convoquer le frère, s'il ne vient pas lui envoyer l'huissier pour une sommation interpellative, puis face au refus ou au silence, le notaire fait un PV de difficulté et direction l'avocat pour faire une sortie d'indivision judiciaire (TGI). Là, si personne ne veut racheter la part du frère, que la seule demande est la vente, alors le juge décidera de la vente aux enchères publiques.

Notez que si votre mère ne logeait pas dans cette maison, les loyers que le frère aurait du payer sont des donations à retirer de sa part lors de la succession.

Notez aussi que votre mère étant sous curatelle, le curateur peut exiger de votre frère qu'il paye un loyer (complet, sans tenir compte de la part qu'il possède puisque votre mère est usufruitière de la moitié et a la pleine propriété de l'autre moitié). ça peut le décider à accepter la vente