

Occupation d'un logement en indivision

Par **cimella**, le **29/03/2020** à **07:18**

Bonjour,

Suite au décès de notre mère le 10 octobre, la fille de notre frère s'est installée dans l'appartement de notre mère.

Cet appartement est mis en vente, mais notre nièce se porte acquéreur à un prix nettement au dessous du marché immobilier et à une date reportée en novembre, car sa situation professionnelle est un CDD jusqu'à cette date.

Je vous demande conseil pour mettre en place une indemnité d'occupation et mettre à la charge de l'occupant les taxes et charges : électricité, charges de copropriété.

Nous sommes 4 personnes en indivision, 3 soeurs et le père de l'occupante.

Merci d'avance.

Par **Tisuisse**, le **29/03/2020** à **07:52**

Bonjour,

Attention : si le prix fixé par la nièce est manifestement sous évalué, le fisc pourrait bien s'intéresser à cette vente en faisant payer à l'ensemble de l'indivision les taxes correspondant au prix normal en cours (prix du marché), sans compter les éventuelles pénalités de retard. La nièce n'est pas prioritaire pour l'acquisition, à elle de faire une offre correcte "prix du marché local".

L'indemnité d'occupation sera déterminée, toujours par rapport au loyer d'un logement similaire dans le même quartier. Le loyer ne doit pas être sous-évalué. Le notaire connaît le tarif en cours de chaque secteur, il sera d'une aide précieuse.

Les charges et taxes seront, hormis la taxe foncière sur les propriétés bâties (qui reste due par les propriétaires) mis à la seule contribution de la nièce occupante. Là aussi, voir le notaire.

Par **janus2fr**, le **29/03/2020** à **10:52**

[quote]

le fisc pourrait bien s'intéresser à cette vente en faisant payer à l'ensemble de l'indivision les taxes correspondant au prix normal en cours

[/quote]

Bonjour Tisuisse,

Cela m'étonne, c'est normalement l'acheteur qui paie les taxes (frais de notaire) et qui peut donc être redressé...

Par **youris**, le **29/03/2020** à **11:39**

bonjour,

le prix de vente d'un résultat d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur, si la nièce veut acquérir le bien, il faut que l'indivision soit d'accord sur le prix proposé.

la nièce ne faisant pas partie de l'indivision, elle ne dispose d'aucun droit de préemption.

comme elle occupe le bien, ce n'est pas une indemnité d'occupation que vous devez lui demander mais un loyer avec établissement d'un bail d'habitation en application de la loi 89-462, la nièce doit payer les charges et taxes incombant au locataire et l'indivision celles incombant au propriétaire non occupant.

salutations

Par **cimella**, le **10/04/2020** à **08:53**

bonjour ,

par l'intermédiaire d'une agence, l'appartement a trouvé acquéreur à un prix correspondant au marché ,

càd 60 000 euros au dessus de la proposition faite par ma nièce.

Cette offre est sans conditions suspensives = paiement cash. achat immédiat

mon frère refuse de signer cette offre qui remplit toutes les conditions du mandat.

3 jours plus tard , nous recevons une offre en bonne et dûe forme de ma nièce qui propose le même prix net vendeur que la 1ere

mais avec **2 conditions suspensives** =

vente d'un appartement qu'elle possède

obtention d'un prêt bancaire de 60 000 euros au 1er novembre 2020 ,

date anniversaire des 2 ans de son CDD.

nous ne sommes pas en mauvais termes en famille , mais cette situation nous met sous tension

Par **youris**, le **10/04/2020** à **09:59**

si vous n'êtes pas d'accord sur le prix proposé par la nièce, vous adoptez la même position de refus que votre frère.

mais en attendant la nièce doit payer un loyer à l'indivision.