



Occupation d'une maison en succession

Par **LEGRAND ludovic**, le **04/09/2018 à 18:24**

Bonjour, voici presque 3 ans que la maison de mon grand père est en succession et je voudrais l'habiter en payant bien entendu un loyer aux autres héritiers, en ai-je le droit en sachant qu'un de mes frères s'y oppose. Je précise que les héritiers sont mes 2 oncles (enfants de mon grand père) et mes 2 frères et moi (car notre mère est décédée). J'ajoute qu'un de mes oncles est déjà propriétaire du tiers de ce bien mais n'y habite pas, mais est tout à fait d'accord pour ma proposition de location tout comme mon autre frère. La maison se dégrade depuis 3 ans car mon autre oncle ne se manifeste pas encore au sujet de la succession, le fait que j'y habite pourrait la sauvegarder en sachant que je compte l'acheter dans 2 ou 3 ans quand j'en aurais les moyens. J'espère que j'ai été clair. Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Visiteur**, le **04/09/2018 à 20:59**

Bonjour

Lorsque l'un des héritiers occupe le logement indivis du défunt, le Code civil prévoit qu'il est alors redevable d'une indemnité d'occupation à ses cohéritiers jusqu'au jour du partage.

En effet, tous sont propriétaires et seul un peut jouir du bien, sauf convention contraire. À savoir, il en est de même pour l'héritier indivis qui détiendrait seul les clés du bien sans y résider, empêchant tout de même les autres de jouir du bien.

Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé à l'amiable. Néanmoins, en cas de contestation du prix ou de conflit entre plusieurs héritiers voulant occuper le bien, il est envisageable de demander au juge du Tribunal de grande instance, avec représentation obligatoire par un avocat, de trancher et de fixer le montant.

Par **LEGRAND ludovic**, le **04/09/2018 à 22:37**

Merci beaucoup pour cette réponse mais cela ne répond pas à ma question, je ne remet pas en doute le fait de verser une indemnité, mais d'abord un héritier a-t-il le droit d'occuper le logement vacant même si un des héritiers s'y oppose? en clair faut-il l'accord de TOUS les héritiers pour qu'un d'entre eux occupe le logement (moyennant contribution bien évidemment) tout en sachant que l'un d'entre eux est déjà propriétaire du tiers du bien et qu'il

a donné son accord et fixé un montant pour l'indemnité, est ce que seul son accord suffit? Si ce n'est pas le cas j'ai entendu parler d'une majorite de 2/3 est ce vrai?

Par **janus2fr**, le **05/09/2018** à **07:43**

Bonjour,

Ce que prévoit le code civil :

[citation]Article 815-3

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.[/citation]

Donc si vous avez l'accord des indivisaires représentants au moins 2/3 des droits d'indivision (ne pas confondre avec 2/3 des indivisaires), vous pouvez tout à fait signer un bail.