Image not found or type unknown

Droits des indivisaires non occupants

Par **Sand22**, le **19/04/2022** à **15:55**

Bonjour,

Ma fratrie et moi-même faisons face à un sac de noeuds. Nous sommes 3, chacun propriétaire d'un 6e d'un appartement reçu en héritage, notre tante est propriétaire des 3 autres 6e.

En 2011, lorsque nous avons reçu le bien en héritage, il a été décidé du montant de l'indemnité d'occupation que notre tante aurait à nous verser à chacun. A noter qu'elle habitait déjà l'appartement avec sa mère (notre grand-mère) lorsque cette dernière est décédée.

Depuis 2015, notre tante ne nous verse plus d'indemnité d'occupation. Refusant de passer par les voies de justice contre un membre de notre famille, nous avons fait contre mauvaise fortune bon coeur, "tant qu'elle s'acquittait des impôts fonciers et des charges de copropriété".

En juillet 2021, nous avons appris qu'elle ne réglait plus aucune facture depuis 2018, et qu'il s'ensuivait des dettes d'impôts, de charges de copropriété, de frais de contentieux, de justice. Nous avons aussi découvert que nous avions fait l'objet de 2 comparutions au tribunal sans même en être informés, tous les courriers à nos noms ayant été envoyés chez notre tante qui ne nous a jamais avisés de quoi que ce soit. Vivant géographiquement loin d'elle, et elle refusant systématiquement de venir nous voir ou de nous recevoir, nos échanges réguliers se faisaient par messagerie, et jamais elle n'a évoqué quoi que ce soit de ces factures, dettes et convocations de notre indivision.

Aujourd'hui, les dettes s'accumulent, nous faisons notre possible pour tout apurer malgré nos faibles revenus à tous les 3. Quant à notre tante, elle dispose d'un héritage (par assurance vie) qui réduit comme peau de chagrin, et n'a aucun revenu.

Pouvez-vous me conseiller pour faire valoir les droits de ma fratrie, svp (désolidarisation des dettes, récupération des indemnités d'occupation sachant que nous n'avions qu'un accord oral, récupération des sommes versées pour payer les dettes...) ?
Une dernière question s'il vous plait : en regard de la situtation, peut-on obliger notre tante (propriétaire et occupant des lieux à titre privatif, nous n'avons pas les clés) à vendre l'appartement ?

Mille mercis à vous !

Une propriétaire indivis épuisée.

Par **youris**, le **19/04/2022** à **16:39**

bonjour,

pour vendre un bien immobilier en indivision, il faut l'accord de tous les indivisaires.

en cas de refus d'un indivisaire, il faut demander l'autorisation de vente au tribunal judiciaire.

dans une telle situation, l'aide d'un avocat me semble indispensable.

vous deviez informer le trésor public et le syndic de copropriété des adresses des autres indivisaires.

salutations

Par **Sand22**, le **19/04/2022** à **17:50**

Merci Youris, le centre des impôts a maintenant nos adresses à tous et les dettes d'impôts ont fini d'être réglées.

Nous avons bien pris en compte votre recommandation de prendre un avocat, je vais donc faire une demande d'aide juridictionnelle pour rendre ça possible financièrement.

Par **beatles**, le **20/04/2022** à **09:28**

Bonjour,

[quote]en cas de refus d'un indivisaire, il faut demander l'autorisation de vente au tribunal judiciaire.[/quote]
Pas tout-à-fait !

Sous certaines conditions !

Article 815-5-1 du Code civil :

[quote]
Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

[/quote]
Cdt.

Par **Sand22**, le **20/04/2022** à **09:56**

Bonjour Beatles, merci à vous.

Nous venons d'apprendre que notre tante serait favorable à la vente de l'appartement. En pareil cas, comment notre fratrie, 3 propriétaires non occupants, peut faire valoir que les dettes que nous avons assumées incombent à notre tante ?

Voici quelques précisions : elle est propriétaire occupante à titre exclusif de fait, car elle vivait déjà dans l'appartement avec sa mère lors du décès de cette dernière. Nous n'avons jamais eu les clés, et elle refuse de nous recevoir (si on veut la voir, on se donne rendez-vous dans un café !).

Aucune convention écrite ne fait mention de cette occupation privative. Le montant de l'indemnité d'occupation nous a été communiqué oralement par notre tante en 2011, elle a cessé de nous la verser après 2015. Mon frère, ma soeur et moi-même avons choisi de ne pas l'acculer, tant qu'elle s'acquittait de toutes les charges - y compris impôts - relatives à notre bien immobilier. Elle ne s'est cependant pas acquittée des dites charges. Nous souhaitons donc récupérer l'arriéré de 5 ans d'indemnité d'occupation, ainsi que les charges et frais que nous avons payés alors qu'elles n'incombent normalement qu'au propriétaire occupant (mais aucun document ne le formalise noir sur blanc, pour nous tous c'était induit).

Merci beaucoup à tous ceux qui voudrons bien se pencher sur ce cas.

Par **Marck.ESP**, le **20/04/2022** à **11:26**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour

[quote]Nous souhaitons donc récupérer l'arriéré de 5 ans d'indemnité d'occupation, ainsi que les charges et frais que nous avons payés alors qu'elles n'incombent normalement qu'au propriétaire occupant[/quote]
Je vous conseille de voir votre notaire pour connaître les justificatifs dont il aura besoin lorsque vous lui demanderez (par écrit), au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, de faire séquestrer tout ou partie du prix de vente.

Ensuite, soit vous trouvez un accord, soit il faudra saisir le juge qu'il entérine et ordonne au notaire de ventiler le prix de cession.

Par **beatles**, le **20/04/2022** à **13:34**

[quote]Je vous conseille de voir votre notaire pour connaître les justificatifs dont il aura besoin lorsque vous lui demanderez (par écrit), au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, de faire séquestrer tout ou partie du prix de vente.[/quote]
Comme le préconisent les CGU il vaudrait mieux donner les articles du Code civil adéquats ce qui serait plus explicite.

Article 815-8 :

[quote]Quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires.[/quote]
Article 815-9 :

[quote]
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.

[/quote]
Article 815-13 :

[quote]
Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il semblerait qu'il n'y ait pas eu de convention (les articles 1873-1 et suivants ne pouvant pas s'appliquer) et que l'état du bien a été dégradé.

Article 1955 du Code civil :

[quote]
Le séquestre est ou conventionnel ou judiciaire.

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés