



Indemnité d'occupation et logement à titre gratuit

Par **Raghan**, le **08/09/2018** à **05:37**

Bonjour,

Je suis, avec mes 4 frères et sœurs, dans le cas suivant:
Nous avons hérité tous les 5 d'une maison appartenant à mon beau pere, et à ma mère.

Ma mère étant décédée en 1992 et mon beau père en ce début 2018.

La maison étant habité par l'une de mes sœurs, heritiere comme nous, et fille de mon beau pere décédé, et qu'elle y habite seule avec son conjoint depuis quelques années, nous souhaitons réclamer une indemnité d'occupation auprès du notaire afin que personne ne soit lésé, lors de la vente de la maison. (Tout le monde est d'accord pour la vendre)

Problème :

Nous avons appris après le décès du beau père qu'elle logeait à titre gratuit, et que cela nous a été caché à mes 2 grandes soeurs et moi.

Seul, mon petit frère, fils de mon beau père, etait au courant, et il lui a été versé une somme de 300€ chaque mois par le beau-père en compensation, sur un temps qu'on n'arrive pas à déterminer. Et ça aussi nous a été caché.

Aucune trace de tout ça sur papier ou sur l'héritage.

À savoir aussi, il y a 2 ans, j'ai manifesté mon désir de vivre dans cette maison, puisque ma petite sœur a dit qu'elle déménagerait dans les 6 mois (alors qu'aujourd'hui encore, 2 ans plus tard elle y est encore).

Mon beau pere m'a refusé d'y heberger, en me répondant que je n'avais pas les moyens de payer 750€ de loyer chaque mois, alors que pourtant je possède une part depuis 1992, et que je n'ai jamais pu profiter de cette maison.

Ce refus m'a toujours révolté, encore plus maintenant depuis que nous avons appris que ma petite soeur était logé à titre gratuit.

L'une de mes grandes soeurs est aussi révolté, car elle a réclamé d'être logé dans cette maison lors d'une periode critique de sa vie où elle a faillit être à la rue. Et ca lui a aussi été

refusé....

Ni moi, ni mes deux grandes soeurs lésés n' ont les clés de cette maison.

Entre-temps aussi, la maison a été loué par des locataires durant quelques années dans les années 90 après le décès de ma mère, nous n'avons jamais vu la couleur de notre part de ces loyers, récupéré par mon beau pere.

Quels sont nos droits à chacun, et que peut-on réclamer, finalement lors du partage à 5 de la vente de cette maison?

Merci pour votre aide sur cette situation complexe.
Cordialement.
Raghan

Par **janus2fr**, le **08/09/2018 à 09:05**

[citation]Entre-temps aussi, la maison a été loué par des locataires durant quelques années dans les années 90 après le décès de ma mère, nous n'avons jamais vu la couleur de notre part de ces loyers, récupéré par mon beau pere. [/citation]

Bonjour,

Votre beau-père n'était-il pas usufruitier de la part de votre mère ? Si oui, il est normal qu'il ait gardé les loyers pour lui.

Par **Visiteur**, le **08/09/2018 à 09:15**

Bonjour

En tant que cohéritier d'une petite partie de la maison, peut-être en tant que nu-propriétaire, comment êtes vous certain de votre droit à profiter de cette maison depuis 1992...ou de bénéficier d'une part de loyers ?

Jusqu'à son décès, votre beau-père était -il usufruitier de la part issue de votre mère ?

Merci de préciser

Combien d'enfants sont issus de votre beau-père

Combien d'enfants sont issus de votre mère

Combien d'enfants sont issus du couple beau-père / mère.

Par **Raghan**, le **08/09/2018 à 14:54**

Tout d'abord merci à vous deux pour vos réponses.

Donc pour répondre, voici comment se compose la famille, et l'heritage.

Ma petite soeur et mon petit frere, tout deux enfants de mon beau pere décédé en jenvier

2018 et de ma mère en 1992. Ma petite soeur habitant la maison avec son conjoint.

Mon beau pere n'a eu que ces 2 enfants, et seulement avec ma mère.

Ensuite mes deux grandes soeurs et moi, né de la même mère, mais d'un père différent.

Nous 5 sommes né de la même mère décédé.

Ainsi, selon la notaire, le partage de la maison se decompose ainsi:

D'abord 50/50:

50% de la maison est divisé en 3, et appartient à ma petite soeur, mon petit frere et la nouvelle femme de mon beau pere decede.

Ensuite les 50% restant est partagé en 5, nous, les 5 enfants, dont encore mon petit frere et petite soeur.

Ce sont eux qui ont la plus grosse part .

Tout cela personne ne le conteste.

Ma mère de son vivant a partagé l'achat de la maison avec mon beau pere.

Comme nous sommes une famille très soudé malgré tout, après le décès de ma mère nous n'avons jamais réclamé notre part afin de ne pas briser cet unité familiale. Peut-être est-ce notre seul tort....

De savoir si mon beau pere etait usufrier de la part de ma mere, je n'en ai aucune idée, probablement.

Ma petite soeur et mon petit frere n'etait pas majeur au décès de ma mère.

En ce qui concerne les loyers des locataires perçus, ce n'est qu'un détails, ils ne sont pas restés bien longtemps, nous pouvons fermer les yeux dessus.

Ma question la plus importante serait de savoir, en dehors du partage des parts pour chacun que je viens de citer plus haut, que peut-on réclamer, mes deux grandes soeurs et moi, en indemnité d'occupation, sachant que nous a été caché un logement gratuit à ma petite soeur, encore actuellement en cours, et acheté le silence à mon petit frère avec 300€ par mois sur une periode indéterminée en compensation.

Merci beaucoup pour vos reponses appréciées!

Cordialement.

Par **santaklaus**, le **10/09/2018 à 10:08**

Bonjour,

Pour répondre rapidement à votre dernière question qui ne doit pas vous empêcher de vous renseigner auprès de votre Notaire.

1) Sur le montant de l'indemnité d'occupation

Pour la location d'un logement individuel, il faut prendre, sur la commune où se trouve le bien, le prix de la location mensuelle multiplié par le nombre de m2 selon « la Côte Annuelle des valeurs Vénale Immobilières et Foncières » ou selon l'indice de référence des loyers (IRL) et

tenir compte des variations du prix de la location.

Le montant de l'indemnité d'occupation devra être reversé dans la masse à partager ou rapporter à la succession. Mais, les indemnités d'occupation peuvent être rapportées à la succession si il est constaté en amont que le beau père avait librement consenti à avantager sa fille. Il faut donc qu'il existe une intention libérale du beau père. L'indemnité d'occupation représentera la moitié de la valeur locative d'un bien commun ou indivis acquis 50/50.

Cour de cassation 1re chambre civile 18 janvier 2012 n° 10-25.685

2) Les indemnités d'occupation se prescrivent sur 5 ans jusqu'au partage définitif selon les termes de l'article 815-9 alinéa 2 du Code Civil combiné avec l'article 815-10 alinéa 3 du Code Civil qui dispose que : « L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. » (Article 815-9) « Aucune recherche relatives aux fruits et revenue ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être ». (Article 815-10)

En effet, l'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus et de se substituer à ces derniers.

3) A défaut d'accord, l'interruption de la prescription de cinq ans peut être interrompu à compter de la délivrance de l'assignation ou en présence d'un Procès verbal de carence notarié.

4) Sur l'achat du silence pour 300€

Ceci peut s'analyser en un don manuel qui viendra s'ajouter à la masse successorale lors du règlement de la succession. Par ailleurs, si le donataire a également la qualité d'héritier, le don manuel pourra être rapportable. Il sera présumé avoir été réalisé en avancement de part successorale et devra donc être intégré à la masse à partager. En revanche, si le donataire est un tiers non appelé à la succession, ce dernier n'aura pas à rapporter le bien à la masse partageable.

Mieux vaut donc se mettre d'accord et de calculer si tout compte fait les sommes dues valent bien 2 ans de procédure hors Appel et Cassation.

SK

Par **Raghan**, le **11/09/2018** à **21:46**

Bonjour, et merci beaucoup pour la gentillesse de votre réponse claire et précise.
J'en ferais part aux autres membres de la famille dès que possible. J'espère que ce soucis ne brisera pas l'unité que l'on a dans la famille par ce sujet épineux....