Image not found or type unknown

Proprietàire usufritier et heritier

Par **zacky**, le **11/10/2014** à **23:55**

Bonjour je vis dans une maison ou je suis proprietaire a 50% , ma mere possedait les autres 50% , ma mere est decedee et j je suis heritier avec ma soeur des 50% de ma mere. Etant propriétaire desormais des 2/3 et vu que moi je vivais et je continue d utiliser ce domicile comme mon mon domicile fiscale, ma soeur peut elle me forcer a vendre . D autre part c est moi qui payais tout les travaux et credits quand ma mere vivait pour ameliorer la valeur du bien. Aujourdhui je demande que 50% de toutes mes depenses qui sont la part que devàit payer ma mere soit consideree comme une dette a me rembourser' aujourdhui je continue de payer ces credits' comment faire pour me faire rembourser, ma soeur n a jamais vecue la, et n a jamais rien achetee et depenser dans cette maison. Elle n a jamais aimee cette maison et ne veut que son argent de l heritage, moi je veux qu on inclu aussi mes credits dans les dettes. Tant que je vivais avec ma mere je n aurais jamais rien demande, mais avec ma soeur , je le dois car elle est venale , toutes les depenses devaient etre payee , moitiee pour moi et moitié pour ma mere, mais je lui dispensais de payer car elle ne pouvait pas et c etait ma mere , pour son confort j ai tout pris en charge, elle payait juste 50% du loyer. Merci pour vos reponses' comment ca se passe quand on est proprietaire usufritier et heritier des 2/3 le tribunal peut il me forcer a vendre?

Par **Afterall**, le **12/10/2014** à **07:44**

Bonjour,
Vous commencez par indiquer que vous étiez propriétaire avec votre mère en indivision du logement familial. Vous finissez en indiquant qu'elle payait juste 50% du loyer ? Incohérence. Propriétaire ou locataire ?
En tout état de cause, dans le cas d'une indivision présente avec votre soeur, celle-ci peut saisir le TGI afin d'obtenir un partage forcé, c'est à dire dans votre cas une vente aux enchères.
Quant aux dépenses que vous avez engagées, elles seront appréciées souverainement par le juge, si vous réussissez à démontrer leur existence...

Par **Jibi7**, le **12/10/2014** à **10:31**

erreur..
.selon les articles 815 4...etc...du CC,.seul le titulaire des 2/3 de l'indivision peut vendre ou prendre des decisions, ce qui n'est pas le cas de votre soeur.

si vous parlez de 50% s'agirait il des charges plutot que d'un loyer ?
vérifiez aussi que selon la durée de l'occupation des lieux par vous meme cela ne vous donne pas des droits supplementaires.

précisez aussi qui payait la taxe foncière et les taxes d'habitation..

Par **zacky**, le **12/10/2014** à **13:36**

J ai achete cette maison a 50/50 avec ma mere qui est aujourd hui decedee.je dispose deja de 50% de la valeur du bien +les 25% lors de la succession.pendant cette periode de cohabitation avec ma mere jus qu, a sa mort elle s acquittait de 50% du remboursement du pret. J ai effectue un ravalement, change les portes et fenetres, installe une pompe a chaleur, travaux de toiture et autre etc...ma mere etait d accord mais na vait pas de moyens , j ai pu prendre des credits a mon nom , ce qui donne aujourdhui plus de valeur au bien, tous les prelevements (taxe fonciere , habitation, loyer) dans un compte joint, ma mere virait sa cote part de
loyer dans ce compte que je gerais.vu que moi j ai toujours vecu dans cette
imaison et que je vais disposer de 75% de sa valeur, comment peut elle faire pour recuperer ses 25% car moi je ne veux pas vendre. 2eme point , comment recuperer mon investissement, est ce que je peux le mettre dans les dettes et dire que ma mer avait un accord tacite et de son vvivant sa devait deduit deduit de la valeur de sa part pour me rembourser.pourtant je lui avait dit de faire un testament, elle a refuse car pour elle ma soeur ne ferait pas de probleme, aujourdhui elle m emmerde grave. Je vis dans cette maison depuis qu on l a achetee , je disposerais de 75% de sa valeur ' je suis usufrutier et heritier et proprietaire a 75% , n ai je pas plus de droit?

Par **Jibi7**, le **13/10/2014** à **00:30**

il semble que des imprecisions risquent de rendre difficile les réponses
quand vous dites loyer d'un coté et remboursement de 50% d'un prêt , si votre mere etait coemprunteur solidaire etc cela peut modifier les comptes.
De toutes façons si vous avez emprunté, payé des factures de travaux autres que "d'entretien courant " obtenu des deductions fiscales a ce titre il vous sera facile d'en demander "récompense et que cela soit deduit de la part de votre soeur..
avec les indexations etc..les obligations alimentaires , les dettes de votre mere si elle en avait etc..vous pourriez peut être meme lui faire prendre conscience qu'elle risque de vous devoir de l'argent!!sauf si elle renonce a l'heritage..

Par **janus2fr**, le **13/10/2014** à **08:29**

[citation]erreur..
.selon les articles 815 4...etc...du CC,.seul le titulaire des 2/3 de l'indivision peut vendre ou prendre des decisions, ce qui n'est pas le cas de votre soeur. [/citation]
Bonjour,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Erreur également...
N'importe quel indivisaire, même avec 1% des parts peut saisir le TGI pour demander la sortie de l'indivision.
Vous confondez avec la procédure simplifiée qui n'est accessible qu'aux indivisaires représentants au moins 2/3 des parts, mais cela n'empêche pas n'importe quel indivisaire de saisir la justice comme cela se faisait avant la mise en place de la procédure simplifiée.
Ceci au titre que "nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision", article 815 du code civil.

Ici, le plus simple serait que zacky rachète la part de sa soeur. Cela mettrait un terme à tout.

PS : je ne comprends pas le titre du sujet : "Proprietàire usufritier et heritier".
Qui est usufruitier ici ? Il ne me semble pas y avoir de démembrement. On a 2 pleins propriétaires en indivision du bien, ou alors, il nous manque des informations...

Par **zacky**, le **13/10/2014** à **08:49**

Merci pour vos reponses' par contre a partir du moment ou je vivais dans la maison , a ce titre puis je etr considere comme usufruitier aussi, et dans ce cas qu elles sont mais droit a ce titre.
j entends par loyer =remboursement de l emprunt
Je compte racheter ses parts , mais j ai les autres credits a payer, c est pour cela qu il est impératif que l on reconnaisse 50% de ces credits comme les dettes de ma mere pour diminuer le montant a racheter. C est cela qui me derange, je serais peut etre amené a prendre un avocat specialiste des successions , si on ne reconnais pas mes credits j enleve toutes les portes et fenetres et volet ainsi que la pompe a chaleur pour que le bien soit reevalue sans cela etc...
qu el est votre avis

Par **janus2fr**, le **13/10/2014** à **08:58**

[citation]Merci pour vos reponses' par contre a partir du moment ou je vivais dans la maison , a ce titre puis je etr considere comme usufruitier aussi, et dans ce cas qu elles sont mais droit a ce titre. [/citation]
Non, cela n'a rien à voir avec un usufruit.

[citation]Je compte racheter ses parts , mais j ai les autres credits a payer, c est pour cela qu il est impératif que l on reconnaisse 50% de ces credits comme les dettes de ma mere pour diminuer le montant a racheter. [/citation]
Attention à une chose, c'est qu'étant aujourd'hui résident de la maison, votre soeur pourrait aussi vous réclamer une indemnité d'occupation (un loyer) proportionnelle à sa part de propriété du bien (25%).

Par **Jibi7**, le **13/10/2014** à **12:22**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous trouverez des jurisprudences mais aussi des questions toujours litigieuses depuis l'application d'une loi de 2009...
extr de l'article concernant les 2/3 permettant notamment de prendre des decisions en cas de peril ou d'interet ..
" 1. La vente d'un immeuble indivis nécessite en principe l'accord de tous les indivisaires (article 815-3, avant-dernier alinéa, du code civil).

La loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 (article 6 : J. O. du 13 mai, p. 7920) a créé une procédure, actuellement codifiée à l'article 815-5-1 du code civil, pouvant aboutir à la vente d'un bien indivis à la demande d'un ou de plusieurs des indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis.
La procédure n'est toutefois pas applicable en cas de démembrement de propriété ou si l'un des indivisaires est présumé absent, se trouve hors d'état de manifester sa volonté par suite d'éloignement ou fait l'objet d'un régime de protection.
Les indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis doivent exprimer devant notaire leur intention de procéder à la vente du bien indivis. Dans le délai d'un mois, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si ces derniers s'opposent à la vente ou ne se manifestent pas dans un délai de 3 mois, le notaire le constate par procès-verbal. Le tribunal de grande instance peut alors autoriser la vente du bien par licitation, si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. La vente effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal est pleinement opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

2. La loi du 12 mai 2009 est entrée en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel, soit le 14 mai 2009 (conformément à l'article 1er du code civil). La question qui était posée à la Cour de cassation était celle de savoir si la procédure instituée par la loi de 2009 pouvait s'appliquer aux indivisions nées avant son entrée en vigueur. A défaut de dispositions transitoires dans la loi de 2009, la Cour de cassation fait application d'une règle jurisprudentielle classique de conflits de lois dans le temps. Selon cette règle, la loi nouvelle s'applique immédiatement aux situations juridiques non contractuelles en cours au moment de son entrée en vigueur. Elle n'a cependant pas d'effet rétroactif et ne remet donc pas en cause les droits acquis avant son entrée en vigueur (en ce sens, notamment, Cass. 1re, 9 janvier 1980, n° 78-145.50 : Bull. civ. I, n° 21). La loi nouvelle s'applique aux effets à venir des situations juridiques préexistantes. "

par ailleurs il me semble qu'il ne faille pas assimiler propriétaire occupant à usufruitier...ou alors juste au meme titre que votre soeur sur la part heritee..

Par **janus2fr**, le **13/10/2014** à **13:24**

Jibi7, personne ne conteste la procédure simplifiée, elle existe.
Cela n'empêche pas, encore une fois, n'importe quel indivisaire de saisir le TGI pour demander la sortie d'indivision...

Par **zacky**, le **13/10/2014** à **20:54**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonsoir,
Vu que j etait dans l indivision avec ma mere et que tous ces travaux etaient pour la maison , a ce titre elle etait liee solidairement a tous ces credits vu que je ne pouvait le sentreprendre sans son accord.
De ce fait ils doivent m etre rembourses? Qu elqu'un connait il une jurisprudence de ce genre?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés