

L'Indemnité d'Occupation

Par Del Fran

Madame, Monsieur,

Un bien immobilier entre dans une succession. L'un des 4 indivisaires en est le locataire. Le loyer est payé à l'unique usufruitier.

Peut-on mettre fin au bail de location et payer une indemnité d'occupation?

Qui peut fixer le montant de cette indemnité d'occupation?

Est-ce que la valeur locative annuelle du bien qui sert de base aux services des impôts peut être la base de calcul d'une indemnité d'occupation?

Merci de votre conseil.

Cordialement.

Par janus2fr

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre...

Vous dites qu'il y a un usufruitier, donc c'est lui seul qui gère la location de ce bien, les nus-proprétaires n'ont rien à dire...

Par Del Fran

Monsieur,

L'usufruitier perçoit l'intégralité du loyer. Un des 4 indivisaires paye l'intégralité du loyer et habite ladite propriété. L'indivision est source de conflits familiaux.

Le bail peut-il être cassé et transformé en une indemnité d'occupation?

L'indivisaire peut-il alors retrouver une certaine sécurité dans son logement?

Comment et qui calcule une Indemnité d'Occupation (Par ex:
La valeur locative des services fiscaux peut-elle servir de base à ce calcul)?

Merci

Par janus2fr

Mais pourquoi voulez-vous que le bail soit "cassé" ?

Cela ne concerne que le locataire et son bailleur, les autres indivisaires nus-proprétaires ne peuvent pas intervenir.

[citation]L'indivisaire peut-il alors retrouver une certaine sécurité dans son logement? [/citation]

Que voulez-vous dire par là ? La sécurité, il l'a par son statut de locataire justement. En quoi le fait de ne plus avoir de bail, donc d'être occupant sans titre, serait plus sécuritaire ?

Par Del Fran

Parceque les autres indivisaires veulent "de l'argent" de ce qu'ils considèrent comme leur appartenant et qu'ils veulent vendre la propriété avec l'appui de l'usufruitier.

Par janus2fr

Que l'occupant soit locataire, donc payant un loyer, ou "sans titre", donc payant des indemnités d'occupation, dans les 2 cas, l'argent ira au seul usufruitier. Les "autres indivisaires", nus-proprétaires, ne toucheront rien.

Concernant l'éventuelle vente, il faut l'accord de tous les indivisaires, nus-proprétaires et usufruitier, et donc l'accord du locataire (puisque'il est lui-même indivisaire). Est-ce le cas ? Car si tout le monde est d'accord pour vendre, je ne vois pas le problème...

Par Del Fran

Merci. Non, l'indivisaire locataire veut juste vivre en paix dans l'habitation et ne veut pas vendre.