



Habiter une propriété familiale après la mort de l'occupant sans titre

Par **Dyjna**, le **01/11/2020** à **08:52**

Bonjour,

Mon compagnon Alain et moi (ni mariés, ni pacsés) vivions depuis 1989 sur une propriété, d'une superficie de 4700 m², avec l'accord de ses père et mère, propriétaires légaux du-dit domaine. Nous avons eu six enfants qui souhaitent continuer à y vivre. Malheureusement, le grand-père, la grand-mère et Alain sont tous trois décédés (1984, 2015 et 2019) sans aucune précision légale. Donc, le domaine de fait, est tombé dans la succession ou l'indivision. Alain avait des frères et soeurs qui n'ont jusqu'à ce jour, pas ouvert la succession de leur mère, celle de leur père ayant été faite. Hormis une soeur, tous les autres oncles et tantes semblent être d'accord que les enfants de Alain, sous réserve qu'ils s'acquittent de toutes les obligations fiscales concernant ce bien, continuent à y vivre. Comment nos enfants tous adultes (âgés de 36 à 23 ans) peuvent-ils faire valoir leur droit, contesté par leur tante qui veut vendre tout le patrimoine familial? Il existe en dehors de cette propriété une maison familiale (F8) sise sur un terrain de 3300 m². Peuvent-ils, (trois d'entre eux) en attendant, qu'une décision de justice soit actée, continuer à vivre, sur le domaine où vivait leur père, Alain, jusqu'à son décès?

Par **Visiteur**, le **01/11/2020** à **09:18**

Bonjour

Vos enfants se trouvent en indivision avec leurs oncles et tantes, dont une seule souhaite l'éclatement.

Etant minoritaire, elle ne peut obtenir une décision de justice favorable (majorité 2/3 requise).

Il me semble important de mettre par écrit, par le biais d'une convention, les droits et obligations de chacun.

Même s'il n'y a pas unanimité, cela est possible entre certains indivisaires seulement, se rapportant à l'exercice de leurs droits indivis., par exemple, une indemnité d'occupation peut être décidée et mise noir sur blanc, une personne peut être désignée pour la gestion administrative et fiscale, on peut prévoir des règles en cas de cession de parts ou de

succession etc, etc...

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/comment-agir-droits-dans-indivision-28024.htm>

Par **Dyjna**, le **01/11/2020** à **09:34**

Bonjour,

Merci pour votre rapidité.

Par **Dyjna**, le **01/11/2020** à **09:44**

Bonjour,

Merci pour votre rapidité.

Par **janus2fr**, le **01/11/2020** à **09:50**

[quote]

Etant minoritaire, elle ne peut obtenir une décision de justice favorable (majorité 2/3 requise).

[/quote]

Bonjour,

Je ne suis pas d'accord avec ceci. La majorité des 2/3 permet simplement d'envisager la procédure simplifiée, mais tout indivisaire, quelque soit sa part, peut saisir la justice en vue de sortir de l'indivision.

[quote]

[Article 815](#)

[Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 \(\) JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007](#)

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

[/quote]

Par **Dyjna**, le **01/11/2020** à **10:06**

En fait, le problème soulevé est que la tante a fait expertiser le bien en l'absence des occupants réguliers de la propriété. D'où ma question : mes enfants peuvent-ils continuer à y vivre paisiblement, sans ingérence désagréable, en attendant une décision de justice? Doivent-ils confier leur affaire à un avocat? Petite précision, je n'habite pas avec eux sur la propriété, mais je les soutiens.

Par **youris**, le **01/11/2020** à **10:44**

bonjour,

quelques précisions.

- la succession d'une personne s'ouvre dès son décès.
- une déclaration de succession au trésor public est obligatoire dans les 6 mois suivant le décès sous peine de pénalités.
- si les héritiers n'ont pas saisi de notaire, les biens immobiliers restent au non du ou des défunts; il est donc nécessaire de voir un notaire pour la mutation immobilière sinon, les taxes restent au nom des défunts.
- vos enfants qui jouissent privativement du bien indivis, sont redevables d'une indemnité d'occupation envers les autres indivisaires (article 815-9 du code civil).
- les enfants peuvent continuer à vivre dans ce bien indivis tant que les autres indivisaires sont d'accord.
- outre le paiement des taxes, il va falloir régler le problème de savoir qui va contribuer aux frais d'entretien de cette maison.
- la tante a raison de vouloir régler cette succession comme la loi le prévoit.

salutations

Par **Dyjna**, le **01/11/2020** à **11:24**

Encore merci pour toutes ces précisions.

Mes enfants ont ouvert la succession de leur père décédé en septembre 2019. Par contre,

leur papa ses frères et soeurs, n'ont toujours pas réglé celle de leur mère décédée en 2015.

Le litige est survenu, parce que la tante veut vendre les biens de la famille, en l'espèce la propriété où vivent encore nos enfants.

Ne feraient-ils pas mieux de prendre un avocat pour préciser leurs obligations et leurs droits?

Au cours d'une première réunion de famille, nos enfants ont fait la proposition suivante: ils gardent la propriété où vivait leur père et abandonnent leur droit sur l'autre domaine où se trouve la maison familiale (celle de leurs grands-parents) en acceptant de participer aux divers impôts en suspens depuis leur décès. Seule la tante s'y est opposée et donc a fait expertiser les biens.

Que faire?

Par **youris**, le **01/11/2020 à 11:46**

pour modifier une propriété immobilière, il faut obligatoirement un acte authentique (notarié) pour transcrire la mutation immobilière au fichier immobilier au service de la publicité foncière.

pour abandonner des droits sur un bien immobilier, c'est à dire faire une donation ou vente nécessite un acte authentique c'est à dire de passer chez un notaire mais auparavant, il faudra régler la succession de la mère décédée en 2015 et la succession de 2019

avant de consulter un avocat, il est nécessaire de prendre un notaire pour régler la succession de 2015 et puis celle de 2019 et lorsque cela sera fait, il pourra être procédé à un partage successorale toujours par acte notarié pour les biens immobiliers.

la gestion d'une indivision exige en principe l'unanimité, en cas de désaccord entre indivisaires, seul un juge peut trancher le litige.

la tante, comme indivisaire, a tout à fait le droit de ne pas être d'accord, faire évaluer la valeur des biens concernés par une succession, est de toute façon nécessaire pour établir l'actif de cette succession.