



Indivision / usufruitier demande un loyer mais vient 3 j/semaine

Par **Léam16**, le **08/03/2009 à 20:10**

Bonjour
pour que ce soit plus simple je vais utiliser les prénoms des personnes concernées
Jean, Raoul et Céline sont en indivision à la mort de leurs parents, sur la maison de famille.
Il se trouve que Jean est handicapé. sous la tutelle de Céline.
Céline est mariée avec Maurice, ils ont un enfant Fabrice.
Céline décède. donation au dernier vivant pour Maurice, qui devient usufruitier. Fabrice est l'héritier.
La tutelle de Jean passe alors à son frère Raoul.
Jean et Raoul habitent dans la maison de famille.
Le problème est que l'atmosphère est tendue entre Raoul et le bloc Maurice-Fabrice (usufruitier et indivis).
Maurice et Fabrice menacent de demander un loyer à Raoul pour l'occupation de la maison. Est-ce légal ? pourraient-ils le faire ? ou le faire valoir à la mort de Jean ?
De son côté Raoul paie par exemple la taxe foncière / l'assurance de la maison pour le compte de Maurice Fabrice. Dans le cadre de la tutelle Raoul fait par contre participer Jean au tiers de ces charges.
Maurice/Fabrice ne paient donc rien ni pour l'entretien de la maison, ni pour l'assurance, ni pour la taxe foncière.... menaçant Raoul, s'il demandait quoi que ce soit de lui faire payer un loyer.
Par contre, tradition familiale pour le bien de Jean, handicapé, tout le monde se réunit dans la maison les week-end. du vendredi au dimanche.
Raoul habite dans cette maison pour s'occuper de Jean, comme il l'avait promis à ses parents.
Que pensez-vous de cette situation ? les week-end sont très éprouvants puisque Raoul supporte tous les week-end ce Maurice qui s'implante systématiquement.
Raoul pourrait-il devoir payer un loyer ?
L'usufruitier n'est-il pas tenu de prévenir de son arrivée, etc etc...
merci de vos réponses

Par **Upsilon**, le **08/03/2009 à 22:35**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Afin d'éclaircir la situation, je me propose de vous schématiser la situation de ces personnes. En effet, l'usufruitier dont vous parlez (fabrice) n'est pas usufruitier de la maison, mais d'1/3 de cette maison seulement. Il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit d'une simple indivision, qui répond donc aux règles relatives à l'indivision légale. Voici le schéma: <http://img8.imageshack.us/img8/2289/propriet.jpg>

Tout d'abord, la question du loyer:

En simplifié, la question est de savoir si un ou plusieurs indivisaires pourraient forcer un indivisaire occupant les lieux à verser un loyer.

L'article 815-9 du code civil nous donne une réponse de principe: *[citation] 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.*[/citation]*

Par principe donc, Raoul pourrait être tenu de verser une indemnité. Celle-ci serait versée non à Maurice et Fabrice directement, mais à un compte d'indivision. Ce compte d'indivision sera reversé à la dissolution de l'indivision entre tous les co-indivisaires de façon égalitaire.

D'un autre côté, si Raoul répond de tous les travaux d'entretien et paye les impôts sur l'immeuble, il faut qu'il conserve toutes les factures afin de faire valoir le moment venu une créance d'indivision. Cette créance lui permettra de toucher plus de droits dans l'indivision au jour du partage.

En clair, puisque ceci est théorique je vous l'accorde: il est possible pour Maurice de demander à ce que Raoul paye une indemnité d'occupation, qui sera versé à un compte d'indivision. Mais de son côté, Raoul pourra demander:

- 1° Au jour de la vente que ses dépenses soient transformées en créance d'indivision.
- 2° Sous certaines conditions à être reconnu comme un indivisaire gérant et, à ce titre, demander rémunération à l'indivision.

Comme vous le voyez, il est possible de demander à Raoul un loyer, mais je pense que ce serait une erreur au regard de son implication dans l'indivision.

A mon sens, le mieux serait de se mettre d'accord et passer chez un notaire rédiger une convention d'indivision qui réglerait la question de l'utilisation de la maison, des différentes dépenses des indivisaires etc... afin d'éviter que ce genre de conflit ne se répète ou dégénère.

Cordialement,

Upsilon.