



Litige occupation logement à titre gracieux

Par **justine22**, le **13/04/2010** à **10:33**

Bonjour, nous sommes 4 enfants majeurs. Père décédé en 1991. ma soeur aînée et son conjoint sont logés à titre gracieux depuis 1986 dans une maison héritée de la famille de mon père, à la seule condition d'entretenir la maison en bon état. Ceci avec accord de notre père et notre mère qui eux habitaient une propriété acquise pendant leur mariage (communauté des biens réduite aux acquêts). Après la mort de notre père, notre mère est devenue usufruitière de cette maison toujours occupée par ma soeur et son conjoint. Il y a 5 ans ma mère ayant eu quelques difficultés financières ma soeur -toujours logée à titre gracieux- a souhaité verser une somme mensuelle permettant de couvrir les impôts fonciers (120 euros mensuels) relatifs à la maison occupée. Au décès de notre mère FIN 2008 mon frère qui n'avait jamais émis d'objection aux décisions de nos parents a décidé de bloquer la liquidation partage et a pris un avocat pour soutenir ses intérêts. Il demande à ce que notre soeur paie 500 euros mensuels (correspondant à un loyer moyen dans le secteur) et réclame un arriéré de 5 ans au titre de l'indivision. Il invoque l'article 815-9 du code civil. Il refuse la mise en vente de la maison principale des nos parents maintenant innocupée tant que le litige concernant l'autre maison ne sera pas réglé. Pensez vous qu'il soit dans son bon droit et qu'il va nous falloir aller en justice. Ma 2ème soeur et moi soutenons notre soeur ainée car la décision du logement à titre gracieux a été prise par nos parents, nous respectons leur choix. Notre frère n'a jamais remis en cause cette décision du vivant de nos parents, les 4 enfants ont toujours été en très bons termes, ce qui rend la situation très difficile. Pensez vous qu'il puisse avoir gain de cause, et devons nous préparer une défense ? Vous remerciant par avance de votre réponse, Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations

Par **jeetendra**, le **13/04/2010** à **11:23**

Bonjour, au vu de la jurisprudence votre frère à raison de contester :
Lorsque de son vivant, un père de famille a logé gratuitement l'un de ses enfants dans un immeuble lui appartenant, cet enfant a-t-il bénéficié d'un avantage particulier dont il doit être tenu compte lors du règlement de la succession pour rétablir l'égalité entre les héritiers ?
La réponse est apportée par l'article 843 du Code civil :
« Tout héritier, même ayant accepté à concurrence de l'actif, venant à une succession, doit rapporter à ses cohéritiers tout ce qu'il a reçu du défunt, par donations entre vifs, directement ou indirectement ; il ne peut retenir les dons à lui faits par le défunt, à moins qu'ils ne lui aient été faits expressément hors part successorale.
Les legs faits à un héritier sont réputés faits hors part successorale, à moins que le testateur n'ait exprimé la volonté contraire, auquel cas le légataire ne peut réclamer son legs qu'en moins prenant ».
Ainsi, la seule exception serait liée à la volonté contraire du défunt, le donateur pouvant dispenser du rapport.
Le bénéficiaire d'une libéralité constituée de fruits - et l'autorisation d'occupation gratuite d'un immeuble constitue, pour le propriétaire, un acte de disposition des fruits de son bien - reçoit un avantage. Il profite d'un logement sans contrepartie. Il doit en rapporter la valeur à la succession pour rétablir l'égalité avec ceux de ses cohéritiers qui n'ont pas bénéficié de la même libéralité.
Reste aux juges du fond à rechercher, dans les circonstances de la cause, si le défunt n'avait pas manifesté une volonté tacite de dispenser du rapport le bénéficiaire d'un tel avantage ».
Demandez également l'avis de mon confrère Upsilon sur ce point, courage à vous, cordialement.

Par **justine22**, le **13/04/2010** à **12:20**

Merci de votre réponse rapide, claire et compréhensible. Je contacte votre collègue pour avis.