



Occupation illégale maison en indivision

Par **theo2011**, le **25/09/2012 à 08:17**

Bonjour,
Mon mari a hérité de ses parents avec sa soeur une maison, or sa soeur vient d'entamer de gros travaux a l'intérieur de la maison, pire elle y loge son fils sans que mon mari en soit au courant.
Que peut t'il faire pour faire interrompre les travaux et déloger son neveu avant qu'ils ne s'approprie la maison sans vouloir la vendre.
merci

Par **edith1034**, le **25/09/2012 à 08:22**

réclamer immédiatement une indemnité d'occupation et non pas un loyer
pour tout savoir sur le bail
<http://www.fbls.net/contratslocation.htm>
ensuite il faut que le notaire organise la mise en vente , s'il n'y arrive pas il faut choisir un avocat pour aller au TGI
pour tout savoir sur la vente immobilière
<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **trichat**, le **25/09/2012 à 19:37**

Bonjour,
La maison dont vous parlez constitue ce qui est appelé une indivision.
Votre belle-soeur s'y est installée apparemment sans l'accord de votre mari.
Et toujours sans son accord, elle y loge son fils et entreprend de gros travaux : elle se comporte comme l'unique propriétaire.
Comme vous le dit edith, vous avez droit à une indemnité d'occupation.
Mais à mon avis, c'est un problème secondaire pour l'instant.
Je vous conseille de prendre dans les meilleurs délais un rendez-vous chez un avocat, afin qu'il engage une procédure de référé (procédure assez rapide) afin d'obtenir du juge une décision ordonnant la cessation des travaux.
Dans une seconde phase, je pense que votre mari doit demander le partage

judiciaire de cette indivision qui va être source de difficultés, en application de l'article 815 du code civil. Ces procédures vont se dérouler devant le tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

Cordialement.

Par **theo2011**, le **25/09/2012 à 21:31**

quel est le cout approximatif d'une procédure de référé? et quelle démarche entamer pour demander le partage judiciaire de cette indivision? et quel en est l'issue sinon la vente par adjudication?

Par **trichat**, le **25/09/2012 à 22:53**

Difficile de vous donner une réponse de manière abrupte.

A la louche, pour démarrer la procédure de référé, 1200 € d'honoraires avocat + coût d'une assignation par huissier (200 €).

Ensuite, effectivement, la sortie de l'indivision se fera par une ordonnance qui prévoira la licitation (vente aux enchères). Il s'agit d'une action devant le TGI de demande de partage de l'indivision, puisque nul ne peut être maintenu dans une indivision s'il ne le souhaite pas.

Cordialement.

Par **trichat**, le **25/09/2012 à 22:55**

Difficile de vous donner une réponse de manière abrupte.

A la louche, pour démarrer la procédure de référé, 1200 € d'honoraires avocat + coût d'une assignation par huissier (200 €).

Ensuite, effectivement, la sortie de l'indivision se fera par une ordonnance qui prévoira la licitation (vente aux enchères). Il s'agit d'une action devant le TGI de demande de partage de l'indivision, puisque nul ne peut être maintenu dans une indivision s'il ne le souhaite pas.

Cordialement.

Par **theo2011**, le **26/09/2012 à 08:58**

je tiens d'abord à vous remercier pour toutes ces réponses

y a t'il pas de risque que la maison soit vendue au rabais avec une vente en licitation?

la procédure de référé servira à quoi sinon à nous faire perdre 1500€ car on ne peut pas leur demander de nous rembourser ces frais?

y a t'il pas de moyen de porter plainte pour occupation illégale et travaux illégaux et dans ce cas là nous récupérons les sommes engagées de frais d'avocat si nous gagnons le procès?

Par **trichat**, le **26/09/2012 à 16:10**

A ma connaissance, l'occupation illégale d'une maison en indivision ne constitue pas une infraction au sens pénal.

Les seuls recours dont vous disposez sont ceux que je vous ai indiqués.

Mais vous pourrez demander au tribunal de condamner votre belle-soeur aux dépens (c'est-à-dire aux frais que vous avez engagés pour faire respecter vos droits dans l'indivision).

Mais je fais un petit retour en arrière : avez-vous adressé à votre belle-soeur une lettre recommandée avec avis de réception lui rappelant qu'elle outrepassse ses droits de co-indivisaire en engageant des travaux et en occupant ce bien indivis sans l'autorisation de ses beaux-frères.

C'est la première démarche à faire.

Sans réponse ou avec une réponse ne vous satisfaisant pas, vous pourrez saisir le juge des référés pour qu'il ordonne l'arrêt immédiat des travaux, et ensuite vous pourrez envisager la demande du partage judiciaire de l'indivision.

La vente aux enchères, suit à une décision ordonnant la licitation, peut en effet entraîner la vente du bien à un prix différent du marché, mais vous cessez d'être "otage" de votre belle-soeur. Car dans 10 ans, je suis certain que la situation n'aura pas évolué en votre faveur, et qui plus est, vous serez redevable d'une quote-par du coût des travaux qu'elle aura fait réaliser.

Cordialement.