

succession : usucaption?

Par **litchi94**, le **09/06/2006 à 23:53**

Bonjour,

Ma grand-mère est décédée il y a 2 mois. Mon père, son frère et sa soeur possèdent donc maintenant deux pavillons. Ils sont tous les deux divisés en 4 parts (les 3 enfants et la quotité disponible revenant à seulement 2 de mes cousins). La première maison va être mise en vente rapidement.

Mon père vit depuis toujours dans la deuxième. Avec ses parents d'abord, ensuite avec sa grand-mère, puis seul à l'âge de 18 ans, et enfin avec sa femme (ma mère). Il a aujourd'hui 57 ans... Il est usufruitier de cette deuxième maison, mais plus aucune trace du papier le prouvant...

La part revenant à mon père sur la première maison ne suffit pas à racheter les 3 parts de la deuxième maison (celle dans laquelle il vit). Elle ne suffirait même pas à racheter un autre bien. Mon père, ma mère, mon frère et ma soeur risquent donc de se retrouver à la rue.

Mon père n'a jamais payé de loyer. Mais il a toujours payé les taxes foncières, a entretenu la maison, et a fait des travaux considérables sur une dépendance.

Aujourd'hui mon oncle (le frère de mon père, dont on n'avait plus de nouvelle depuis plus de 30 ans, et qui a changé plusieurs fois d'identité) réclame un loyer sur toutes ces années d'occupation gratuite, en plus biensûr de ses parts sur les deux maisons.

Quels sont les recours?

Mes parents, plus particulièrement mon père peut-il devenir propriétaire de cette deuxième maison par prescription acquisitive? Il semblerait qu'il réponde aux conditions : continue, publique, paisible et non équivoque.

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Par **Olivier**, le **10/06/2006 à 09:01**

J'avoue ne pas tout saisir... Si ta grand mère est décédée, ton père a la qualité de propriétaire indivis du bien, donc déjà il n'est pas usufruitier mais propriétaire indivis, en tout cas à compter du décès de sa mère.

Pour le reste si un usufruit a été constitué, il doit savoir auprès de quel notaire l'acte a été

passé. Si ce n'est pas le cas, il suffit de demander à un notaire de lever un état hypothécaire sur l'immeuble afin de connaître les références de l'acte constitutif d'usufruit qui a nécessairement été publié.

Grâce à l'état hypothécaire vous aurez les références de l'acte et il vous suffira de contacter le notaire rédacteur ou son successeur pour obtenir une copie du titre constitutif de l'usufruit et le problème est réglé... du moins pour la période allant jusqu'au décès de la grand mère.

Pour la période postérieure, on doit considérer que ton père est propriétaire indivis du bien. De ce fait, s'il y réside alors qu'un des indivisaires n'y réside pas, il y a usage privatif d'un bien indivis et dans ce cas une indemnité d'occupation doit être effectivement versée aux autres indivisaires. Le mieux dans cette hypothèse serait je pense de rédiger une convention d'indivision afin de déterminer exactement les conditions d'occupation de la maison pour l'avenir et de vous prémunir ainsi contre une action en partage de la part du tonton radin... Parles en à ton notaire, la convention devant être rédigée par acte authentique pour des raisons de publicité foncière.