

Conflit entre exécuteurs testamentaires

Par **Phenix**, le **06/11/2010** à **19:00**

Bonjour,

J'aimerais savoir si un exécuteur testamentaire peut légalement exiger une augmentation du loyer de sa soeur (également exécutrice testamentaire) en attendant le partage des biens, après que celle-ci lui ait communiqué son intention de racheter les parts des co-héritiers de la maison familiale afin d'en devenir l'unique propriétaire.

Bref peut-il être légal de forcer la signature d'un bail alors que la locataire est en processus d'acquisition de la maison qu'elle habite comme locataire depuis dix ans (mais sans bail: entente verbale seulement) et dont elle vient d'hériter?

L'héritage consiste en une maison pour un tiers et de l'argent liquide pour deux tiers. Il y a trois héritiers. Un seul des héritiers souhaite devenir propriétaire.

Par **Camille**, le **08/11/2010** à **11:31**

Bonjour,

Impossible de répondre au cas par cas;

Une chose est certaine. Un exécuteur testamentaire, dont la mission est de gérer un bien immobilier indivis loué tant qu'il n'y a pas eu partage, est censé exercer les mêmes droits et devoirs qu'un bailleur lambda, avec en plus, le devoir de préserver les intérêts de tous les coindivisaires, sans distinction. Donc, s'il constate que le loyer est notoirement insuffisant, que les textes sur les locations lui donnent le droit de l'augmenter, qu'il estime - à juste titre - qu'un bail verbal n'est pas de nature à préserver les intérêts des ayant-droits, sans distinction, il peut faire ce que vous dites, peu importe l'identité du preneur du bail et sa position de coindivisaire par ailleurs.

Par **jeeecy**, le **08/11/2010** à **14:51**

Bonjour,

j'ajouterais même qu'il doit le faire à peine de voir sa responsabilité engagée par les autres co-indivisaires qui ne seraient pas contents

;)

Image not found or type unknown

et quand il y a de l'argent en jeu, souvent la famille ne compte pas...

Par **Phenix**, le **08/11/2010** à **20:23**

Merci de ces deux réponses fort éclairantes.

L'exécuteur testamentaire peut-il réclamer un loyer plus de deux fois supérieur à ce qu'il était et ce rétro-activement au décès, sans préavis, via la mise en demeure de l'avocat qu'il a engagé?

Peut-il réclamer que son avocat soit payé par la succession?

Quels sont les recours de la soeur victime de son frère jaloux?

Devrait-elle déménager en attendant le règlement de la succession?

Par **Phenix**, le **09/11/2010** à **04:03**

[u:1masug5e]Autres questions et réflexions:[/u:1masug5e] L'héritier qui choisit un lot tel une maison familiale ne le fait-il pas [b:1masug5e]rétro-activement[/b:1masug5e] au jour du décès du parent?

Si oui la valeur du lot n'est-elle pas égale à la valeur marchande au moment du décès, à laquelle s'ajoutent les dépenses (taxes, assurances, réparations urgentes, améliorations, chauffage, électricité, etc...) depuis le jour du décès du parent, et de laquelle on soustrait les revenus (loyers).

Donc où est la logique de doubler le loyer de l'héritière alors que le loyer qu'elle paye déjà est équivalent à toutes les dépenses de la maison et que toute augmentation lui sera créditée au moment de la distribution des biens... N'est-ce pas de l'abus de droit et même de l'intimidation dans le but de la décourager dans son projet?

Constatant que la relation qu'il entretient avec sa soeur dans cette histoire d'héritage la rend physiquement et psychologiquement souffrante peut-on poursuivre pour dommages moraux ce sinistre, colérique, vindicatif, impatient personnage imbu de ce qu'il appelle son "droit d'aînesse"?!

Par **Camille**, le **09/11/2010** à **09:44**

Bonjour,

[quote="Phenix":23ro84nq]

L'exécuteur testamentaire peut-il réclamer un loyer plus de deux fois supérieur à ce qu'il était et ce rétro-activement au décès, sans préavis, via la mise en demeure de l'avocat qu'il a engagé?

[/quote:23ro84nq]

Toujours difficile de répondre à ce genre de question dans ce genre de cas et Juristudi@nt n'est qu'un site/forum d'étudiants.

Donc réponses SGDG, ou plutôt SGDJ...

Mais je dirais qu'a priori non. La notification ne peut valoir que pour l'avenir, sauf à ce que le demandeur puisse exhiber une preuve, par écrit ou par témoins fiables, que le nouveau montant du loyer avait été porté à votre connaissance auparavant.

Si l'ancien loyer était réputé inférieur à la moitié d'un loyer considéré comme "normal", le nouveau peut être double de l'ancien, forcément...

[quote="Phenix":23ro84nq]

Peut-il réclamer que son avocat soit payé par la succession?

[/quote:23ro84nq]

Oui, forcément, puisqu'il agit pour le compte et dans les intérêts de la succession.

Normalement, il est recommandé d'avoir l'accord de la succession au préalable, mais ce n'est pas obligatoire.

[quote="Phenix":23ro84nq]

Quels sont les recours de la soeur victime de son frère jaloux?

[/quote:23ro84nq]

Les mêmes que les recours d'un locataire lambda face à un bailleur lambda : prendre un avocat à son tour si le dossier est défendable.

Le fait que preneur et bailleur soient frère et sœur et que l'un est jaloux de l'autre n'entrent pas directement en ligne de compte.

[quote="Phenix":23ro84nq]

Devrait-elle déménager en attendant le règlement de la succession?[/quote:23ro84nq]

Normalement, quand un locataire refuse une augmentation de loyer qu'un bailleur peut légitimement réclamer, le bailleur a le droit de résilier le bail.

Si le locataire accepte l'augmentation, il reste dans les lieux.

Petit rappel : lorsqu'un héritier occupe un bien indivis, il est redevable d'une indemnité supposée raisonnable vis-à-vis des autres héritiers (815-9 du code civil).

Par **Camille**, le **09/11/2010** à **10:10**

Re,

[quote="Phenix":1wlp52e4]L'héritier qui choisit un lot tel une maison familiale ne le fait-il pas [b:1wlp52e4]rétro-activement[/b:1wlp52e4] au jour du décès du parent?

[/quote:1wlp52e4]

Que voulez-vous dire par "l'héritier qui choisit" ?

En indivision et avant partage, un héritier n'a pas à choisir. A fortiori, unilatéralement, sans

l'accord des autres héritiers.

[quote="Phenix":1wlp52e4]

Si oui la valeur du lot n'est-elle pas égale à la valeur marchande au moment du décès, à laquelle s'ajoutent les dépenses (taxes, assurances, réparations urgentes, améliorations, chauffage, électricité, etc...) depuis le jour du décès du parent, et de laquelle on soustrait les revenus (loyers).

[/quote:1wlp52e4]

Sûrement pas. La valeur du lot sera celle fixée au jour du décès et comme il s'agit d'un bien immobilier, elle devra être évaluée par un notaire, mission qu'il peut éventuellement déléguer à un spécialiste immobilier ou un commissaire-priseur. Elle ne peut en aucun cas tenir compte des dettes et gains éventuels "nés après le décès".

Le reste est fixé par les règles de fonctionnement de l'indivision.

[quote="Phenix":1wlp52e4]

Donc où est la logique de doubler le loyer de l'héritière alors que le loyer qu'elle paye déjà est équivalent à toutes les dépenses de la maison et que toute augmentation lui sera créditée au moment de la distribution des biens... N'est-ce pas de l'abus de droit et même de l'intimidation dans le but de la décourager dans son projet?

[/quote:1wlp52e4]

Non. La personne jouissant de l'usage exclusif d'un bien indivis a les mêmes droits et les mêmes devoirs (en gros) qu'un locataire lambda ou un usufruitier : taxe d'habitation, assurances locatives, frais d'entretien courants à sa charge et, bien entendu, chauffage, électricité, eau, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc...

Seules les réparations sur le gros œuvre (donc hors réparations dites "locatives") et les travaux d'amélioration sont réputés effectués pour le compte de l'indivision/nu-propriétaire(s).

Un tribunal n'entrera pas dans la problématique de savoir si une action avait pour objet [i:1wlp52e4]"l'intimidation dans le but de la décourager dans son projet"[/i:1wlp52e4].

[quote="Phenix":1wlp52e4]

Constatant que la relation qu'il entretient avec sa soeur dans cette histoire d'héritage la rend physiquement et psychologiquement souffrante peut-on poursuivre pour dommages moraux ce sinistre, colérique, vindicatif, impatient personnage imbu de ce qu'il appelle son "droit d'aînesse"?[/quote:1wlp52e4]

Dit comme ça, non.

D'ailleurs, il faudrait déjà le prouver.

Lequel personnage pourra invoquer, dans la même veine, une sœur [i:1wlp52e4]"hystérique et inconsciente des réalités qui a profité outrageusement et impunément d'avantages frauduleusement détournés à son seul profit et au détriment de la succession"[/i:1wlp52e4], ça s'est déjà vu dans un prétoire.

:ymdaydream:

Image not found or type unknown

Par Phenix, le 09/11/2010 à 15:30

Merci. C'est bien instructif.

[quote:2ynxyrkw]Que voulez-vous dire par "l'héritier qui choisit" ?

En indivision et avant partage, un héritier n'a pas à choisir. A fortiori, unilatéralement, sans l'accord des autres héritiers.[/quote:2ynxyrkw]

Bien je voulais dire qui choisira au moment du partage. Actuellement les deux autres héritiers sont d'accord pour vendre leur part à celle qui a manifesté son intention de les racheter. Ils se sont aussi entendus sur la valeur marchande de la maison. La seule chose qui bloque dans cette histoire est le montant du loyer à payer en attendant le partage des biens.

Étant donné que les deux exécuteurs testamentaires communiquent très mal et restent braqués sur leurs positions, que devrait-on recommander à celui des deux qui désire acheter la maison? Une médiation entre deux avocats ne va-t-elle pas coûter beaucoup plus cher que d'accepter l'augmentation de loyer?

Par **Camille**, le **09/11/2010** à **18:44**

Bonsoir,

A vrai dire, en relisant très attentivement votre premier message, je ne vois pas trop bien à quoi vous jouez dans votre famille ?

Qu'est-ce qui empêche de procéder au partage tout de suite et qu'est-ce que c'est que cette histoire d'être obligé(e) de racheter les parts des autres héritiers ?

[u:2sp2zx6s]Si vous dites :[/u:2sp2zx6s]

[quote:2sp2zx6s]

L'héritage consiste en une maison pour un tiers et de l'argent liquide pour deux tiers. Il y a trois héritiers. Un seul des héritiers souhaite devenir propriétaire.

[/quote:2sp2zx6s]

Je suppose donc que les évaluations ont été déjà faites.

On a donc :

1°) Une maison = 1/3, mettons qu'elle soit évaluée à 500 000 euros

2°) Des valeurs mobilières ou liquides à concurrence de 2/3 = 1 000 000 euros

Et trois héritiers, mettons Phenix-aîné, Phenix-soeurette, Phenix-cadet.

Le partage est vite fait :

Phenix-aîné = 500 000 € en valeurs mobilières ou liquides, donc 1/3 de la succession ;

Phenix-cadet = 500 000 € en valeurs mobilières ou liquides, donc 1/3 de la succession ;

Phenix-soeurette = la maison pour une valeur de 500 000 €, donc 1/3 de la succession ;

Ce n'est que si la maison fait un peu plus qu'un tiers que Phenix-soeurette devra quelque chose aux deux autres héritiers pour rétablir l'équilibre de 3 fois 1/3.

Point barre.