



Sortir de l'indivision

Par vanlerkate

J'ai acheté une propriété en indivision avec mon fils. J'ai payé 35% de l'achat. Nous avons fait venir un géomètre pour préparer la sortie de l'indivision et d'après ses calculs ma part représente 265 millièmes. Cela ne me semble pas proportionnel à ce que j'ai payé. Ai-je un recours? Dois-je faire une donation anticipée à mon fils pour être équitable avec ses frères et soeur? Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour ?
C'est une indivision ou une copropriété ?
Y a-t-il des lots appartenant à des propriétaires distincts ?
Je ne comprend pas pourquoi vous avez eu besoin d'un géomètre ?
Votre question n'est pas compréhensible car la situation n'est pas claire.

Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que le géomètre est venu pour faire soit des lots en vue de créer une copropriété (ce qui expliquerait les millièmes) soit diviser le terrain.

Si on est sur la création d'une copropriété, il faut raisonner en valeur, pas en tantièmes. Le nombre de tantièmes n'est pas forcément proportionnel à la valeur d'un lot. On peut avoir dans une même copropriété un grand logement insalubre qui représente beaucoup de tantièmes mais ne vaut presque rien et un logement plus petit, représentant moins de tantième mais ayant une plus grande valeur en raison de son excellent état.

Dans tous les cas, il peut y avoir lieu de verser une soulte pour compenser si un indivisaire repart avec un lot qui vaut plus ou moins que sa part d'indivision.

En partant du principe que la division ne modifiera pas la valeur du bien indivis. Si le bien indivis vaut 100 euros, votre part vaut 35 euros. Vous devriez repartir avec un lot valant 35 euros.

Quant à savoir pour quelle raison vous "devriez" faire une donation à un enfant pour être équitable envers les autres enfants... c'est nébuleux.

Par vanlerkate

Bonjour Isadore et merci pour votre réponse.
Voici quelques précisions.
Il s'agit d'une maison avec un jardin comprenant deux logements mitoyens mais bien distincts.
Nous avons fait venir un géomètre avant la signature pour l'achat de la maison dans l'objectif de déterminer:
- l'espace de chaque lot,
- la répartition des frais d'acquisition. (la valeur du lot)

En fait, je voudrais juste que vous me confirmiez que lorsque l'on achète le même bien, le même jour, le prix d'achat doit être proportionnel aux millièmes calculés par le géomètre puisqu'ils prennent en compte justement la superficie, la situation, la consistance et les équipements.
Merci d'avance.

Par Rambotte

Bonjour.

Si ce sont deux maisons mitoyennes, il faut faire une division parcellaire du sol, et chacun devient propriétaire de sa maison sur sa parcelle cadastrale. Il n'y a pas de millièmes. Il s'agit d'un partage de l'indivision sur la maison globale, pour créer deux maisons mitoyennes.

Il se peut que les valeurs des deux biens ainsi séparés ne soient pas conformes au financement de la maison globale qui fut acquise. L'un devra alors une soulte à l'autre.

Mêmes conséquences si le bien n'est pas vraiment divisible par le sol (il n'y a pas véritable mitoyenneté), et il faut partager le bien en deux lots, soit des lots de volumes, soit des lots de copropriété, dont chacun sera unique propriétaire, avec un état descriptif de division en lots de volumes ou en lots de copropriété.

Dans ce dernier cas, il y a des tantièmes de copropriété. Comme indiqué par Isadore, les tantièmes n'ont pas un lien absolu avec les valeurs des lots, et absolument aucun avec le financement de l'ancien bien indivis. Ce qui compte, c'est la valeur des lots dans la division en lots. Si l'un se retrouve avec un lot d'une valeur plus élevée que son financement, les parties peuvent convenir d'une soulte dans le partage, pour pas que l'un ait financé le bien de l'autre.

En fait, je voudrais juste que vous me confirmiez que lorsque l'on achète le même bien, le même jour, le prix d'achat doit être proportionnel aux millièmes calculés par le géomètre puisqu'ils prennent en compte justement la superficie, la situation, la consistance et les équipements.

Il y a quelque chose que nous ne comprenons pas. Le bien a été acquis en indivision, par un certain financement, selon votre tout premier message. Vous n'êtes donc plus en train de l'acheter... Mais vous le partagez, pour sortir de l'indivision.

Question subsidiaire, lors de l'acquisition en indivision, où vous avez financé 35%, quelles furent les proportions indivises définies à l'acte ? Conformes ou pas au financement ?

Par Isadore

Le rôle des tantièmes est grossièrement de définir quelle part des parties communes vous allez posséder et quelle part des charges communes vous allez assumer. Evidemment, selon la nature des lots tout le monde ne participe pas forcément à tous les postes (par exemple celui qui vit au rez-de-chaussée ne payera pas les frais d'entretien de l'ascenseur).

Les éléments qui font la valeur d'un lot influent aussi sur la détermination des tantièmes de copropriété. Mais les deux notions ont un rôle différent. Calculer la valeur des lots permet de réaliser le partage, et de déterminer les "frais de notaires" et autres taxes.

Les tantièmes servent à déterminer quelle proportion des charges doit être assumée par le propriétaire d'un lot donné.

Si on prend deux appartements strictement identiques situés au même étage, ils vont valoir le même nombre de tantièmes. Ajoutons de légères différences : l'un est superbement rénové avec une cuisine très chic en marbre et robinetterie en or incrustée de diamants. L'autre a des murs crasseux, un plancher et une cuisine bas de gamme. Le premier vaut bien plus que le second, mais ses occupants ne vont pas "peser" plus sur les charges communes que ceux du second. Les robinets en or ne vont avoir aucune influence sur la consommation d'électricité ou d'eau commune, ni sur l'usage de l'ascenseur. Il n'y a donc aucune raison de faire participer davantage son propriétaire.

Par yapasdequoi

Article 5

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 3

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Il est donc possible de faire le calcul inverse pour déterminer la valeur de chaque lot ...

Mais en dehors d'une copropriété, c'est quand même approximatif.

Chaque maison après division des parcelles aura éventuellement une valeur différente due à l'impact des servitudes par exemple.