



Fin d'une indivision (bien immobilier)

Par Visiteur

Bonjour,

Au décès de mon épouse, en 1982, une propriété achetée en commun, en 1979, pendant notre mariage [communauté, sans contrat de mariage], a fait l'objet d'une indivision successorale notariée entre nos deux enfants et moi: 8/16 en pleine propriété pour moi ; 3/16 en pleine propriété pour chacun des 2 enfants et 1/16 chacun en nue propriété.

Cette acquisition [FRF 170'000] a été financée à hauteur de FRF 130'000, par un prêt sur 15 ans, contracté en 1979 et que j'ai intégralement remboursé ; le bien est donc libre d'hypothèque.

Depuis 30 ans, j'entretiens seul cette propriété, résidence secondaire, située près d'Albi [Tarn]; j'y ai effectué différents travaux intérieurs et extérieurs ; mes enfants y ont libre accès, mais n'ont participé à aucun frais.

A la veille de ma retraite [je suis né en 1947], je souhaiterais mettre fin à l'indivision pour devenir seul propriétaire de ce bien qui deviendra ma résidence principale ; un de mes enfants [Marie-Michèle, 42 ans] est prêt à renoncer à sa part sans soulte, l'autre a demandé réflexion.

1/Puis-je forcer l'enfant qui hésite [Julien, 30 ans] à sortir de l'indivision ? comment ?

2/Comment serait calculée la soulte qui lui reviendrait ? quels seraient les frais, supportés par moi, qui seraient déductibles de sa part ?

Récemment, ce bien a été évalué par un agent immobilier de la région à EUR 110'000 ; c'est le seul bien que je possède.

J'ai 2 autres enfants [17 ans et demi et 16 ans] d'un 2^{ème} mariage, dissout par divorce ; je vis et travaille à Genève où je loue un appartement.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

1/Puis-je forcer l'enfant qui hésite [Julien, 30 ans] à sortir de l'indivision ? comment ?

Oui, en exerçant une action en partage devant le tribunal de grande instance, action qui est assortie d'une demande d'attribution préférentielle. Cette action vous permet d'une part de mettre fin à l'indivision, et d'autre part de récupérer le bien en question.

Article 831-2 du Code civil:

Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :

1° De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant ;

2° De la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local ;

3° De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce

dernier.

Comment serait calculée la soulte qui lui reviendrait ? quels seraient les frais, supportés par moi, qui seraient déductibles de sa part ?

La soulte est précisément égale à la valeur de la part détenue par votre enfant: S'il détient 3/16 en pleine propriété, alors cela revient à 3/16 de la valeur totale de l'immeuble. S'agissant du 1/16 détenu en usufruit, la valeur dépend de l'âge de l'usufruitier.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci, Maître,

Quels sont les frais, assumés par moi, depuis 30 ans [dont le prêt immobilier, frais de rénovation intérieure et extérieure, impôts, assurance, frais d'entretien du jardin, heures innombrables de bricolage, etc.], qui seraient déductibles de la soulte qui reviendrait à mon fils ?

Quant au 1/6, en nue propriété, mon fils a 30 ans et j'en ai 62 passés.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

1/Puis-je forcer l'enfant qui hésite [Julien, 30 ans]à sortir de l'indivision ? comment ?

Oui, en exerçant une action en partage devant le tribunal de grande instance, action qui est assortie d'une demande d'attribution préférentielle. Cette action vous permet d'une part de mettre fin à l'indivision, et d'autre part de récupérer le bien en question.

Article 831-2 du Code civil:

Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :

1° De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant ;

2° De la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local ;

3° De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier.

Comment serait calculée la soulte qui lui reviendrait ? quels seraient les frais, supportés par moi, qui seraient déductibles de sa part ?

La soulte est précisément égale à la valeur de la part détenue par votre enfant: S'il détient 3/16 en pleine propriété, alors cela revient à 3/16 de la valeur totale de l'immeuble. S'agissant du 1/16 détenu en usufruit, la valeur dépend de l'âge de l'usufruitier.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher Maître,

Vous n'avez pas répondu à ma dernière question, sur les frais déductibles de la soulte.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quels sont les frais, assumés par moi, depuis 30 ans [dont le prêt immobilier, frais de rénovation intérieure et extérieure, impôts, assurance, frais d'entretien du jardin, heures innombrables de bricolage, etc.], qui seraient déductibles de la soulte qui reviendrait à mon fils ?

Les frais d'entretien, d'assurance et taxe d'habitation sont à votre charge puisqu'en étant l'occupant du bien, ces travaux sont à votre charge. Il faut également tenir compte du fait que dans la mesure où vous avez un usage exclusif du bien, vous étiez normalement redevable d'une indemnité d'occupation en faveur des autres cohéritiers.

En revanche, tous les travaux d'améliorations et de rénovations ainsi que les taxes foncières doivent être pris en compte effectivement dans le prix de la soulte.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse sur les frais.

En fait, je n'ai jamais occupé cette maison qui a toujours été une résidence de vacances, disponible pour mes enfants, à leur convenance ; ma fille en a un peu profité, avec son mari et ses enfants ; mon fils a préféré voyager.

Je n'en ai donc jamais eu l'usage exclusif ; cependant, je n'ai jamais rien demandé à mes enfants concernant une participation aux frais.

Quid du prêt immobilier, contracté pour financer 80 % de l'achat de cette propriété ? prêt que j'ai remboursé seul, après le décès de mon épouse.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait, je n'ai jamais occupé cette maison qui a toujours été une résidence de vacances, disponible pour mes enfants, à leur convenance ; ma fille en a un peu profité, avec son mari et ses enfants ; mon fils a préféré voyager.

Dans ce cas, pas de soucis, aucune indemnité d'occupation n'est due.

Je n'en ai donc jamais eu l'usage exclusif ; cependant, je n'ai jamais rien demandé à mes enfants concernant une participation aux frais.

Peu importe que vous ayez demandé ou non une participation, ces travaux doivent être pris en compte.

Quid du prêt immobilier, contracté pour financer 80 % de l'achat de cette propriété ? prêt que j'ai remboursé seul, après le décès de mon épouse.

Rien à espérer de ce côté là à mon avis. Dans la mesure où votre paiement était volontaire, et compte tenu des liens

familiaux, il est plus que probable que le juge considère que votre paiement était une libéralité indirecte en faveur des autres indivisaires, donc non susceptible de remboursement ni de prise en compte.

Très cordialement.