



Recours sur une propriété en indivision

Par **jokan**, le **18/09/2013** à **16:19**

Bonjour,

Mon frère occupe la maison familiale depuis plus de 20 ans. A la base il a déménagé pour venir s'occuper des parents qui étaient malades, en contre partie, il avait la jouissance de la maison. Les parents sont décédés voilà + de 10 ans. Il occupe toujours la maison. De plus sur la terrain a été construit un hangar commercial qui profite à son gendre. Bien entendu, ma soeur et moi n'avons pas été sollicité pour donner notre avis. J'aimerais savoir quels sont nos droits et les recours éventuels. Il est vrai qu'il nous a jamais demandé de verser de quote part (taxes foncières, assurances, etc.....) c'est certainement pas innocent de sa part.

Merci pour vos réponses et votre aide

Par **trichat**, le **18/09/2013** à **17:56**

Bonjour,

Il s'agit d'une indivision successorale.

Vous pouvez, surtout après tant d'années, demander la liquidation de cette indivision à votre frère, en lui proposant de racheter vos parts indivises.

En cas de refus, il ne vous reste que la solution judiciaire; en effet, en application de l'article 815 du code civil, nul n'est tenu de rester en indivision.

Vous devez donc engager une action, devant le tribunal de grande instance du lieu où a été

ouverte la succession, par ministère d'avocat, pour obtenir le partage de l'indivision.

Il est difficile d'expliquer en quelques lignes cette procédure. Mais si vous l'envisagez, vous devez prendre un avocat qui vous donnera toutes les explications.

Sachez que vous pourrez obtenir une indemnité d'occupation de cette maison, mais pour les cinq dernières années, les autres étant prescrites.

Cordialement.

Par **jokan**, le **18/09/2013 à 19:43**

Merci pour cette rapide réponse, mais en fait, il nous a proposer de nous verser à chacun le tiers de la propriété et a fait estimer le bien, mais la somme proposée est bien entendu dérisoire par rapport au bien lui même (180 000 une maison de 140 m2 avec piscine 12 x 6 et 8000 m2 de terrain d'ou construction du hangar)nous ne pouvons pas accepter ma soeur et moi 60 000 euros pour cette propriété, nous n'en avons même pas assez pour acheter un studio !! Une deuxième expertise a été réalisé par ma soeur, mais mon frère prétend que depuis le début il a fait des aménagement (surement payé par les parents ..)Par ailleurs, nous lui avons écrit pour lui demander chaque mois un dédommagement mensuel, une sorte de loyer, vu qu'il profite de bien, le courrier a été envoyé par l'intermédiaire du notaire et il est resté sans suite. Le notaire, nous a répondu s'il a pas envie de répondre, il vous répondra pas, je ne peux l'y obligé....

Voilà vous en savez un peu plus....Que pouvons nous espérer ?

Merci

Par **amajuris**, le **18/09/2013 à 20:27**

bjr,

je vous conseille de faire avec votre soeur un courrier recommandé avec accusé de réception à votre frère sans passer par le notaire.

vous lui indiquerez que le prix qu'il propose, n'est pas le prix du marché, vous pouvez demander une estimation du bien en défalquant les travaux qu'il a effectué et bien sur vous pouvez déduire une indemnité d'occupation.

rien ne vous oblige à accepter sa proposition.

cdt

Par **trichat**, le **18/09/2013 à 20:46**

Lorsque des difficultés apparaissent pour le partage amiable d'un division successorale, il est préférable de demander ce partage par décision judiciaire comme je vous l'ai indiqué dans mon message précédent.

Votre avocat demandera la nomination d'un expert judiciaire qui estimera la propriété à sa

plus probable valeur vénale (en général, il donne une fourchette).

Quant à votre frère, il devra prouver les travaux réalisés et justifier le paiement de ces travaux. L'expert judiciaire les prendra en compte s'ils sont effectivement justifiés.

Sur le plan pratique, le tribunal peut ordonner la licitation de la propriété (vente aux enchères publiques); mais il peut également faire bénéficier votre frère de son droit de préemption qui devra alors vous indemniser sur la valeur d'expertise et devra à l'indivision l'indemnité d'occupation (cinq dernières années) qui peut être fixée par le tribunal.

Cordialement.

Par **jokan**, le **18/09/2013** à **22:00**

merci, ce n'est pas simple tout cela, je pense que les parents auraient du créer une SCI, il n'y aurait pas eu tous ces problèmes.....