



PROBLEME INDIVISION (locatifs)

Par **sersolmax**, le **31/01/2018 à 16:31**

Bonjour et désolé pour la longueur de ma demande ,

Je suis coïndivisaire (50/50) avec mon frère . Nos relations s'étant dégradées depuis environ 16 mois, j'ai dû me contraindre à demander devant le TGI le partage par lots , qui est tout à fait envisageable en fonction de la nature et du nombre des biens composant l'indivision .

Cependant, mon frère fait en sorte de me pénaliser financièrement , en m'interdisant de relouer les locatifs d'une résidence .

Pour information , les biens composant l'indivision sont constitués essentiellement de locatifs , à savoir :

- 1 Local commercial (500 m²) loué depuis plus de 25 ans et toujours loué à l'heure actuelle .
- 1 Résidence , comportant 4 appartements + 3 Locaux commerciaux , créée en 1991 et louée dans son ensemble depuis .
- 1 Maison non louée à l'heure actuelle , mais qui l'a été durant également une vingtaine d'années .

Mon frère se refuse concernant la résidence et cela depuis le départ de 3 locataires (appartements) à relouer ces derniers , malgré deux demandes de ma part . L'une indirecte datant du 09 Septembre 2017 , lui proposant par mail de réaliser des travaux de rafraîchissements nécessaires (dans son jus depuis 1991) , ainsi que l'ajout dans les appartements de meubles hauts (cuisine), de remplacement de plaque de cuisson (1991) , de peinture plafonds des SDB (lambris teinte bois sombre , afin d'apporter davantage de luminosité) , de son hall d'entrée et de la cage d'escalier (peinture) . De sa façade basse (peinture devanture locaux commerciaux) et de la réfection totale d'un local commercial qui ne peut absolument pas être loué en l'état .

L'autre, directe le 09 Janvier dernier, après état des lieux de sortie du dernier occupant de la

résidence (appartements).

Je vous explique en détail : Mon frère a été contacté à ma demande par le sortant . Ce dernier restait nous devoir 3 mois de préavis , mais connaissait une personne intéressée par l'appartement qu'il quittait . En connaissance de cause, mon frère a fait parvenir à la candidate la liste des éléments demandés par nos soins à tous les locataires potentiels (bulletins de salaires, contrat de travail, etc, etc) et cela avant que ne soit effectué l'état des lieux de sortie .

Il était donc indéniable qu'il voulait relouer cet appartement et donc par voie de conséquence tous les autres biens

Le jour de l'état des lieux , mon frère n'avait pas reçu les éléments demandés , le sortant à donc téléphoné à sa connaissance , qui lui a spécifié ne pas tous les avoir et les faire parvenir dès que possible . L'état des lieux à été effectué sans problématique le 03 janvier dernier . Le 09 Janvier n'ayant pas de nouvelles concernant la candidate , j'ai donc posé la question à mon frère, qui m'a répondu laconiquement " NON " à savoir qu'il n'en avait pas non plus !. Je lui ai donc répondu :

Ok !. Donc relocation de l'appartement en question et relocation des autres appartements libres .

Sa réponse fut un " refus " , pour des raisons totalement infondées (mon manque d'investissement dans la gestion de l'indivision), alors que j'ai en ce qui me concerne réalisé 80 % du travail que demandait celle-ci .

Il a également fait obstruction durant plus d'une semaine concernant le fait que je demande à faire réaliser des doubles des clés des biens constituant l'indivision . Il a malgré tout fini par céder !.

A ce jour donc, je ne puis relouer les locatifs de cette résidence , dont la " destination " exclusive a toujours été " la location des biens la constituant .

Je voudrais donc savoir quels sont mes recours , car j'estime ce refus arbitraire, volontaire et cela à des fins de minimiser la valeur de la résidence au moment du partage .

J'omettais de vous dire que mon frère m'avait fait une proposition de partage sur laquelle nous étions tombés d'accord en Octobre 2016 . Je lui avais fait parvenir mon accord par mail deux semaines après sa proposition , ce qu'il m'a reproché et qui l'a fait changer d'avis , refusant de tenir son engagement .

J'ai demandé au TGI d'avaliser l'accord passé ou bien d'effectuer le partage par lots par tirage au sort . .

Mon frère a toujours été intéressé par " la résidence et la maison individuelle " me laissant le local commercial , ce qui me convenait . Je le soupçonne donc de vouloir minimiser la valeur vénale de la résidence, car ayant fait faire en ce qui me concerne " un avis de valeur à dire d'expert immobilier " , je sais que l'association des deux biens intéressant mon frère est nettement supérieure en valeur vénale à celle du local commercial (environ 70 000 €) .

En conséquence, ce qui pouvait passer au niveau de notre accord privé , ne passera pas au niveau du juge du TGI , qui lui fera en sorte d'équilibrer parfaitement le partage . Il sait donc qu'il sera tenu de me verser une soulte compensatrice importante s'il veut toujours ces biens .

Pour info, l'accord stipulait que je conservais le local commercial et qu'il conservait la résidence + la maison + une soulte de 25000 € , ce qui portait le différentiel à environ

90/95000 € en sa faveur . Donc

Voilà, ce qui m'intéresse pour l'instant , c'est votre avis concernant les recours et mes chances d'obtenir gain de cause pour la relocation .

Par avance merci pour vos réponses . Cordialement .