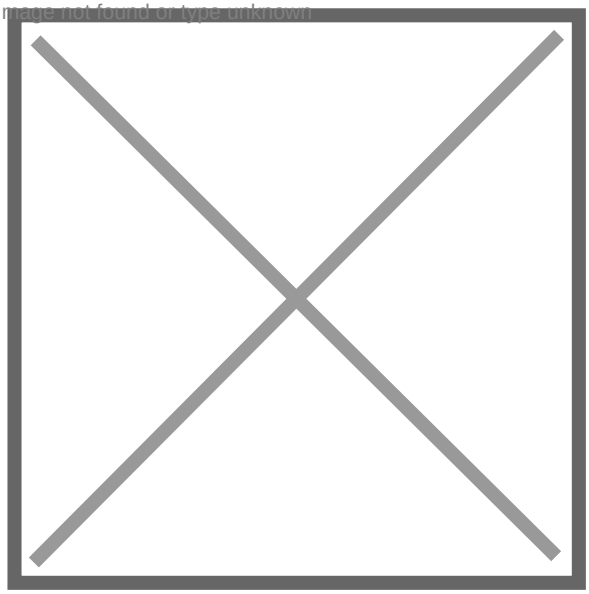
Image not found or type unknown



Règlement d'une soulte ou plus ?

Par **psycharmor**, le **17/10/2007** à **09:41**

voici mes questions : En Décembre 2006,un partage en succession est réalisé entre mon frère, ma soeur et moi-même.

Mes frère et soeur étant restés en indivision "sur "deux biens immobiliers, une soulte m'a été attribuée,équivalant au tiers de la valeur estimée des deux biens.

Ne pouvant me régler cette soulte, ils se sont oralement déclarés en nécessité de vendre l'un des biens , le "mieux négociable" puisque propriété en bord de mer ,en Bretagne Nord.

Ce bien avait été estimé en l'état à 240.000€ par le notaire.

Estimant que cette maison, après quelques travaux de revalorisation pouvait être bien mieux vendue, mon frère, avec l'assentiment de ma soeur , m'a alors proposé de partager les frais de rénovation en vue de "partager" aussi la plus value (en trois) au-delà de la valeur estimée (soit X - 240.000 :3).

Les travaux réalisés et dument payés, mon frère a subitement et unilatéralement changé d'option en voulant lotir le bien. Ce à quoi je me suis opposé ,d'autant que j'ai un privilège de co-partageant (qui pourrait empêcher la vente ? première question).
Mon frère est disposé à me rembourser l'avance faite sur travaux.
Mais il considère avoir jusqu'à l'échéance du délai accordé (soit jusqu'en Décembre 2008) pour me payer ma soulte.
Quel recours ai-je?

1) pour faire valoir le pacte familial convenu entre trois?

2) pour espérer une éventuelle plus value ?

3) pour me faire payer la soulte et possiblement prétendre à des intérêts jusqu'à son paiement ?

4) ou avant ?

Merci pour vos lumières expertes .

Pour répondre à Upsilon, la soulte a été estimée en valeur.
La seule question qui vaille pour moi à ce jour est :Comment puis-je récupérer ma soulte,avant le délai fixé (Décembre 2006/Décembre 2008)? Comment pourrai-je la récupérer APRES Décembre 2008 si personne ne se manifeste avant pour régler mon dû ?Sera-ce à moi d'engager une procédure?
Je n'ai en ma possession qu'une copie exécutoire.

Merci encore pour votre conseil

Par **Upsilon**, le **17/10/2007** à **10:05**

Bonjour !

Une question bien compliquée ...
J'espere ne pas commettre d'erreur dans ma réponse.

Vous avez signé un acte de partage de succession, vous dégageant de la propriété des biens immobiliers contre une soulte, laissant votre soeur et frere seuls co indivisaires. Vous n'êtes donc plus propriétaire d'aucun des 2 immeubles.
Par conséquent, les travaux que vous avez réalisés dans cette maison offrent à vos freres/soeurs un enrichissement sans cause, puisque vous vous êtes appauvris (paiement des travaux) au bénéfice unique de ces personnes (qui ont vu leurs biens prendre de la valeur).
Vous avez donc en tout état de cause droit au remboursement de ces travaux dès lors que la plus value ne vous profite pas (et ca semble être le cas puisque votre
frere ne veut plus vendre le bien ?)

Une question me vient à l'esprit... Le montant de votre soulte est elle fixée DANS L'ACTE en valeur ou en proportion (1/3) ?

Si elle est fixée en valeur, alors il s'agit bien d'un enrichissement sans cause. Dans le cas contraire, vous allez bénéficier de la plus value réalisée, elle il n'y aura plus d'enrichissement sans cause, du moins je pense...

Dans l'attente de vos réponses pour pouvoir approfondir les miennes.

Upsilon.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **psycharmor**, le **17/10/2007** à **19:11**

J'ai complété ma demande dans mon premier post . Merci

Par **Upsilon**, le **17/10/2007** à **20:05**

[citation]Comment puis-je récupérer ma soulte,avant le délai fixé (Décembre 2006/Décembre 2008)? Comment pourrai-je la récupérer APRES Décembre 2008 si personne ne se manifeste avant pour régler mon dû ?Sera-ce à moi d'engager une procédure? [/citation]

Concernant la possibilité de récupérer votre soulte AVANT la date butoire :
Rien ne vous l'assure, vos débiteurs ont un délai d'execution et ils peuvent prendre la totalité de ce délai pour payer.

En revanche, si vous soupsonnez votre frere de faire dépérir la maison, vous êtes en droit de prendre des mesures conservatoires... Mais ceci est une autre histoire =)

Une fois le délai passé, vous serez en mesure de procédez à une execution forcée de votre créance... Ce sera donc à vous d'engager une procédure.
D'ici la, soyez vigilent et si il parait clair que votre frere met en péril le montant de votre créance, attaquez le !

Par **psycharmor**, le **17/10/2007** à **21:13**

En tout cas , je vous réitère mes remerciements quant à votre disponibilité ...et votre conseil, que je considère AVISE !!! Je saurai plebisciter ce site. Merci Upsilon

Par **Upsilon**, le **17/10/2007** à **21:34**

Merci beaucoup, votre reconnaissance représente enormement à nos yeux, nous qui prenons sur notre temps libre pour vous aider au mieux.

Un remerciement ne coute rien, mais apporte tellement ;)

Je vous souhaite bon courage, n'hésitez pas a revenir en cas de probleme !

Par **psycharmor**, le **18/10/2007** à **13:08**

Pardonnez-moi de DEJA abuser de votre patiente attention mais puisqu'il me faut prendre mon "mal" en patience, je ferai appel à votre savoir pource qui est dénommé "privilège de co-

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

partageant".

J'ai donc ce privilège. me permet-il de m'opposer à la vente d'un bien grevé qui serait soumis à la vente en lots par les indivisaires?

Si oui, ce privilège court-il après le délai d'exécution de paiement de la soulte (decembre 2008) car il est fait état d'un privilège "inscrit jusqu'en decembre 2010 "?

Pour clarifier mes propos: mon frère veut vendre en deux lots . Un lot composé d'un terrain à bâtir(dont la vente lui permettrait de rembourser sa soulte) et l'autre lot, l'immeuble grevé sur la moitié restant du terrain.

Puis-je faire valoir mon privilège de co-partageant (sur tout le bien :immeuble et terrain en un seul tenant) pour m'opposer à la vente du terrain seul ?

Merci de m'éclairer...encore !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés