



INDIVISION EVALUATION RACHAT DE PART

Par **SOPHIE80**, le **23/02/2011** à **09:45**

En 1970 mon grand père est décédé. Les biens revenaient à ses deux fils (mon père et mon oncle). Suite à une mésentente familiale, certains biens sont restés en indivision pendant 38 ans.

Mon oncle est décédé en novembre 2007. Sa femme est décédée en 2010. Depuis les affaires traînent.....

Mes parents on payé les impôts de ce bien pendant 38 ans. Mon père s'est rapproché de son notaire qui lui a dit qu'on ne pouvait prendre en compte qu'une partie des impôts et non la totalité. Le bien qui n'est rien d'autre qu'un bâtiment recouvert de tôles en fibrociment qui a été évalué à sa valeur actuelle (15 000 €). Le notaire a réclamé à mon père la somme de 7 500 euros c'est à dire la moitié.

Le notaire de l'autre partie n'a toujours pas donné de suite

1. Mon père ne comprenait que le bien soit évalué à sa valeur actuelle mais je lui ai expliqué que cela était normal (on ne revient pas en arrière)

2. Que peut-il se passer si les héritiers ne sont pas d'accord avec le montant estimé ?

Le bien sera-t-il réévalué à nouveau ?

Le notaire lui aurait dit que le devrait en cas de vente par le tribunal racheter la totalité du bien c'est à dire les deux parts ??

En vous remerciant par avance pour vos réponses

Par **fra**, le **23/02/2011** à **11:11**

Bonjour,

En matière d'indivision, les décisions doivent être prises à [fluo]l'unanimité[/fluo] et si l'un des indivisaires est en désaccord avec les autres la situation est bloquée.

Demeure une solution, qui est le [fluo]Partage judiciaire [/fluo]au terme duquel le Tribunal, selon les circonstances analysées par lui, passe outre l'avis du coindivisaire récalcitrant et ordonne que les opérations de partage soient réalisées.

Par **SOPHIE80**, le **23/02/2011** à **11:55**

donc en fin de compte c'est le tribunal qui tranche ? Il réévalue à nouveau le bien ?

Si dans ce cas mon père s'acquitte de sa part, la partie adverse devra s'incliner ?

Par **fra**, le **23/02/2011** à **16:25**

C'est le Tribunal qui tranche si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord.
Je précise, également, que si le bien est réévalué, la part de votre père augmente, en valeur, elle aussi.

Par **Domil**, le **23/02/2011** à **17:16**

Fra, est-ce qu'on peut faire jouer la prescription acquisitive dans ce cas ?

Par **fra**, le **24/02/2011** à **11:47**

Bonjour,

Si je comprends bien votre question, [fluo]Domil[/fluo], vous pensez qu'ayant dépassé une durée de trente années, depuis le décès du propriétaire originaire et le transfert de propriété au père et à l'oncle, l'accumulation des sommes payées par le père, au titre de la taxe foncière, je présume, (à ne retenir, toutefois, que pour la moitié du total, comme l'a précisé le Notaire) pourrait être équivalente à la valeur actuelle du bien et, en cas de désaccord, car je ne vois absolument pas comment obtenir un accord unanime sur cette base, cet immeuble pourrait être attribué au père de la personne qui nous interroge !

Nous manquons d'éléments. Nous connaissons la valeur de l'immeuble mais pas celle représentant le total des impôts payés, année après année.

Qui plus est, le bâtiment ne semble pas avoir grande valeur, mais le terrain est-il constructible, aujourd'hui ?

Néanmoins, votre piste est pertinente.

Par **SOPHIE80**, le **24/02/2011** à **14:41**

La somme des impôts payés est de 13 000 euros sachant que mon père a perdu la trace de sept années (ne retrouve plus les feuilles) mais qu'il est en possession des documents justifient le paiement des 13000 euros à l'administration fiscale.

Non le bâtiment n'a pas grande valeur (il est couvert de tôles d'amiante) il a été estimé par le notaire à 15000 euros. la part de mon père est donc de 7500 euros.

Mon père voulait mettre en avant qu'il avait toujours payé les impôts de ce bâtiment mais le notaire a dit qu'on ne pouvait pas prendre en compte l'intégralité.

N'hésitez pas je peux vous apporter des compléments si vous le souhaitez

Par **fra**, le **24/02/2011** à **17:37**

Le Notaire demande 7.500,00 euros à votre père pour dédommager son frère, ou ses représentants, au terme d'un partage qui attribuera la pleine propriété au premier nommé. Si le montant cumulé des impôts fonciers représente 13.000,00 euros, il pourra être possible de retenir la somme de [fluo]6.500,00 euros, à déduire sur ce qui est dû[fluo], puisqu'il y a eu prise en charge, par votre père, d'une dette fiscale qui ne lui incombait pas, mais qui aurait pu aboutir à la perte de l'immeuble si elle n'avait pas été payée. Le surplus représente la part due par votre père vis à vis des Services Fiscaux. Si le Notaire ne parvient pas à obtenir un accord de tous les indivisaires, il faudra passer par le Tribunal.

Par **SOPHIE80**, le **13/05/2011** à **17:06**

Je reviens de nouveau vers vous sur ce sujet ... Le notaire ne veut pas retenir la somme de 6500 euros car il considère que c'est trop élevé (comme je l'ai dit précédemment mon père lui a fourni tous les justificatifs). Il invoque que les héritiers de mon oncles pourraient réclamer à mon père une location pendant cette période d'indivision ...

Cela me semble assez tiré par les cheveux.. car si on va au fond des choses mon père aussi peut de son côté réclamer à ces héritiers une location ..

J'ai besoin de vos avis

En vous remerciant par avance

Par **fra**, le **13/05/2011** à **18:01**

Bonjour,

Qui a occupé ce bâtiment pendant toutes ces années ?
Si c'est votre père, à combien pouvait s'élever le loyer ?

Par **SOPHIE80**, le **13/05/2011** à **18:10**

Mon père y stockait son matériel mais mon oncle travaillait avec mon père dans ce même bâtiment ..

J'ai aucune idée du loyer mais ce bâtiment n'était pas grand et comme je l'ai déjà dit sans valeur car recouvert d'amiante.

Par fra, le 14/05/2011 à 19:07

Bonjour,

Donc, l'argument du loyer ne tient pas.

En voyez une LRAR au Notaire pour lui faire une proposition ferme sur la base des interventions précédentes.

Par SOPHIE80, le 16/05/2011 à 11:54

Bonjour

Je vous remercie beaucoup pour ces précieuses informations.

Encore merci

SOPHIE

Par SOPHIE80, le 07/06/2011 à 15:35

Bonjour

Nous avons envoyé le courrier. Le notaire a répondu qu'il est toujours possible d'établir un compte d'administration entre les 2 parties en indivision. Il ajoute "Il est certain que vous avez payé les taxes foncières" mais de votre côté **il pourrait vous être réclamé une indemnité d'occupation.**

La proposition qui avait été faite par Maître XXXX avait au moins le mérite de la simplicité.

Je compte donc sur vous pour me préciser si vous souhaitez maintenir la proposition forfaitaire traditionnelle ou si nous devons nous diriger vers un compte d'administration.

[fluo]Qu'entend t-on par compte d'administration ? Est ce dans notre intérêt ?[/fluo]

[fluo]Pourquoi insister sur cette idée de location ? car même si ce local était un garage (activité de mon grand père) puis de mon père qui a exercé avec mon oncle aujourd'hui désaffecté depuis 20 ANS en quoi mon père serait dans l'obligation de payer une location après avoir payé toute sa vie les impôts ???[/fluo]

Merci de votre aide !!

Par fra, le 07/06/2011 à 17:07

Bonjour,

Le compte d'administration sert à [fluo]récapituler[/fluo], autant que faire se peut, les éléments

à prendre en compte concernant chaque partie, afin de parvenir à un calcul faisant ressortir le montant qui doit être payé par la ou les personnes qui se portent acquéreurs.

En réalité, [fluo]vous entrez dans une négociation[/fluo] au sujet de laquelle vous avez des arguments forts (impôts fonciers payés) qui font face, semble-t-il, à une demande d'indemnité d'occupation davantage contestable, en fonction de ce que vous avancez.

Je reproduis, ici, ma proposition précédente : prenez l'initiative d'une proposition ferme que vous calculez de votre côté, et vous verrez ce que répondra le Notaire. Si vous le sentez plus enclin à défendre les intérêts des autres membres de la famille, choisissez en un autre pour vous assister.

Par **SOPHIE80**, le **07/06/2011** à **19:34**

Encore merci pour tout cela.

Nous avons déjà dressé un compte à partir des éléments que vous aviez donné ci dessus en envoyant une lettre recommandée au notaire et en lui rappelant le montant des impôts payés que l'on a prélevait à la somme réclamée. Mais ce dernier a adressé une réponse (voir extraits cités précédemment) en donnant le choix entre compte d'administration et la solution traditionnelle qui est beaucoup plus simple.

Au vu des éléments que vous venez de me donner nous allons demander le compte d'administration puisque nous sommes en possession des preuves (feuilles des impôts)

Avec tous mes remerciements encore une fois

Autre question quelqu'un sur le forum avait soulevé l'idée d'une prescription acquisitive est ce un élément qu'on pourrait faire valoir ???

Par **fra**, le **08/06/2011** à **09:52**

Bonjour,

Me rapportant à la question de la [fluo]prescription acquisitive[/fluo], soulevée antérieurement par Domil, j'y avais répondu sous l'angle financier (voir plus haut).

Néanmoins, pour la faire valoir, il convient aussi de prouver que le père de notre intervenante a occupé [fluo]sans interruption pendant au moins trente années[/fluo] cet immeuble en se comportant comme le propriétaire. Or, il semble qu'il ait partagé cette occupation avec son frère et son propre père et, qu'ensuite, l'immeuble ait été abandonné pendant vingt ans !

Par **SOPHIE80**, le **15/05/2012** à **20:29**

[fluo]**JE RELANCE LE POST** [/fluo]. IL est pour moi IMPORTANT DE VOUS redonner la situation

En 1970 mon grand père est décédé. Les biens revenaient à ses deux fils (mon père et mon

oncle). Suite à une mésentente familiale, certains biens sont restés en indivision pendant 42 ans. Mon père avait tenté à plusieurs reprises de mettre fin à cette indivision mais mon oncle ne donnait pas suite allant même jusqu'à donner son accord pour un RV chez le notaire sans l'honorer.

Mon oncle est décédé en novembre 2007. Sa femme est décédée en 2010. Depuis les affaires traînent.....

Mes parents ont payé les impôts de ce bien pendant 42 ans. Mon père s'est rapproché de son notaire qui lui a dit qu'on ne pouvait prendre en compte qu'une partie des impôts et non la totalité. Le bien n'est rien d'autre qu'un ancien bâtiment à usage de garage recouvert de tôles en fibrociment avec de nombreuses fissures. Il a été construit en 1952. La surface est de 100M2. La structure est en parpaings et la charpente en bois.

En 2003 mon père avait fait estimé le bien par la notaire (15000 €) et le notaire « Pour sortir de l'indivision » réclamait à titre de soulte la somme de 7622,45 € c'est-à-dire la moitié.

1. Mon père a rencontré son notaire pour lui expliqué qu'il avait payé les impôts pendant 42 ans. Le notaire lui a répondu qu'on ne pouvait prendre en compte la totalité des impôts.
2. Je suis donc venue échanger avec vous et j'ai suivi vos conseils. Nous avons opté pour le compte d'administration en envoyant une LR avec AR au notaire avec calculs détaillés (puisque mes parents ont toutes feuilles d'impôt)
3. Le notaire fait semblant de ne pas entendre les requêtes de mon père et reste borné à lui réclamer la soulte de 7622,45 euros non négociable. En mars dernier, lors d'un entretien avec son notaire ce dernier lui a dit qu'il fallait choisir de régler la somme de 7622,45 euros car c'est la meilleure des pires situations. Il a dit à mon père si vous n'optez pas pour cette situation la partie adverse peut vous réclamer une location. Or cet argument ne tient pas car nous aussi on peut réclamer une location pour moitié.
4. Mon père vient de décéder la semaine dernière c'est moi qui ait la lourde de charge de ce dossier et j'ai besoin de vos précieux conseils. Peut on redemander une réévaluation du bien ? et donc de cette soulte ? En quoi le notaire peut il nous obliger à payer une soulte sans prendre en compte les charges annexes (paiement des impôts par mes parents) ?