



SORTIE D'INDIVISION AVEC MERE MALHONNETE

Par **VACHE ASSECHÉE**, le **29/03/2019** à **10:25**

Ma mère, redevable de l'ISF depuis 1986, a décidé de 'm'aider' en achetant avec moi, fin 1989, l'appartement où j'étais alors locataire mais que la propriétaire voulait vendre, et où je vis encore actuellement – en indivision au lieu de me faire un don de son apport (47 257 E) en avance sur succession –, précisant d'entrée qu'elle ne paierait rien d'autre, exigeant '2 ou 3 %' de son apport annuellement car 'a dû vendre des actions pour m'aider'... N'a donc rien payé depuis cet apport, ni le notaire lors de l'acquisition ni rien d'autre, a décidé de me faire une 'donation' en sept. 2018, qui me rendait redevable de 169 083 E lors de sa succession, et que j'ai refusée si elle ne payait pas ses arriérés de non-occupante. J'ai demandé médiation au Centre dédié de Chambre des Notaires de Paris, elle l'a refusée et laisse cet appartement en indiv. dans sa succession. Retraitée pauvre, je ne peux assurer les charges et surtout, je croyais à une donation qui m'aurait permis la vente en viager pour continuer à tout assumer comme propriétaire UNIQUE dans les faits, sinon dans les écrits, et vivre ma retraite sans l'angoisse des travaux de copropriété.

J'ai besoin d'une étude de mon dossier pour savoir si JE peux demander la sortie d'indivision moi-même dans des conditions décentes, c'est-à-dire sans être la vache à lait de ma 'mère', sans perdre cet appartement qui m'a déjà coûté très cher depuis fin 89 mais qui est mon refuge.

Je vous remercie de bien vouloir m'aider.

Par **youris**, le **29/03/2019** à **11:36**

bonjour,

si je comprends bien, vous avez acheté un appartement en indivision avec votre mère dans le quel vous vivez actuellement.

une personne n'est jamais obligé de faire des donation à ses héritiers ou à des tiers.

je ne comprends pas comment une donation pour vous rendre redevable envers votre donateur.

payez-vous une indemnité d'occupation à votre mère puisque vous occupez à titre privatif un

bien indivis ?

si votre mère a payé une partie de l'appartement que vous occupez et que vous ne lui versiez aucune indemnité, votre mère vous fait déjà un beau cadeau puisque vous êtes logé gratuitement.

vous saviez très bien qu'en achetant un bien en indivision, vous ne seriez pas propriétaire unique.

qu'entendez-vous par ses arrières de non-occupante ?

pour vendre un bien en en division, il faut l'accord de tous les indivisaires, en cas de refus d'un indivisaire, il faut l'autorisation du TGI..

vous pouvez vendre votre seule part indivise de ce bien mais votre mère disposera d'un droit de préemption.

selon votre message, votre mère n' a rien fait de malhonnête.

salutations

Par **VACHE ASSECHÉE**, le **29/03/2019** à **16:09**

Bonjour Youris

Tout d'abord, merci pour votre réponse rapide, et je dois vous exposer plus avant les circonstances :

Il s'agit de l'achat d'un appartement de 2 pièces (40 m², 38 dispo) où j'étais locataire avec un bail de 3 ans, que sa propriétaire a décidé de vendre en début de ma 3e année de bail.

Ne demandant bien entendu rien à ma mère pour l'avoir pratiquée depuis alors 33 ans, j'ai tout d'abord réussi à faire baisser le prix, 650 000 F 99 085 E, vu l'état des lieux (compteur électrique 1964 (fusibles porcelaine), comme les prises ; WC à cuvette fendue ; 7 couches papier peint..), à 610 000 F 92 988 E mais, sans apport (.. autre que 3 050 E), les banques m'ont ri au nez... La veille de la deadline de ma réponse, ma mère sort de son chapeau une proposition de '*m'aider*' par l'indivision, à hauteur de 310 000 F 47 257 E.

Je tente d'obtenir son apport en *avance de succession*, elle refuse... & émet des conditions... spéciales ds le cadre de l'indivision : prend 31/61es de la surface appart, mais refuse de participer aux frais de notaire & pub foncière, non empruntables comme on sait ; je dois lui verser "2 ou 3 %" de son apport annuellement ; elle augmente encore le taux CFF par d'inutiles assurances (perte d'emploi pour CDI exclusivement) – j'ai eu 10,5 ans en CDI – dont 4,5 ans tps plein – sur les 30 ans... J'adore ce lieu, la vue sur les arbres, et je pense pouvoir la ramener à la raison, puisqu'il s'agit de *m'aider*.

J'ai aussi commis l'erreur de na pas exiger de CONVENTION D'INDIVISION, mais le temps pressait, je n'y connais rien, le notaire aurait aussi pu la proposer, me semble-t-il...

Je me retrouve à payer d'entrée 361 000 F 56 030 E :

300 000 F 45 731 E soit 30/61es + 61 000 F 9 299 E l'intégralité desdits frais notariaux & publicité foncière...

dc emprunt 300 000 F 45 731 E Crédit foncier France sur 15 ans

+ emprunt 40 000 F 6 097,56 E éd. GALLIMARD, cadre 1 % (CILRP) sur 10 ans

& à partir de là, l'ensemble des charges & gros travaux copro / foncier / assurance habitation / mes Wx perso indispensables.

... Fin 2004, je lui propose de commencer à lui rembourser ses seuls 44 421 E (apport – 2 ans de 3 %, je n'ai vraiment pas pu plus), elle refuse, tjrs '*pour m'aider*'. J'aurais dû insister... voir que je pouvais l'y obliger... mais tellement le nez ds le guidon... & pas elle qui allait m'éclairer.

Le 1 X 2017 je suis en retraite (62 ans) : j'émarge à 1 415 E /m... & tjrs UNIQUE propriétaire sur le plan financier sinon 'légal'..

En juin 2018, ma mère prétend me faire une 'donation' '*dès maintenant*' (sic) : j'acquiesce afin de récupérer assez d'argent pour remettre à neuf parquet & murs/plafonds avant mise en vente en viager pour pouvoir assumer mes charges incompatibles avec ma pension.

Elle me fait estimer le bien : acheté 92 987 E en sept. 1989, il atteint en juin 2018 340 000 E en prix 'moyen supérieur' – j'ai certes changé la porte-fenêtre du living & les fenêtres cuisine & chambre en 2015, toute seule bien entendu, en revanche les murs, plafonds & parquets réclament rénovation.

Parallèlement, je m'attelle aux Comptes d'indivision (30 ans...) très compliqués, années civiles *versus* exercices à cheval... La réalisation du tableau chronologique, présentant le détail chiffré de tout, réintégrant ses '3 % annuels' & son assurance CDI quand je ne l'étais pas – ± 60 000 E (sauf erreur) qui m'eussent été bien utiles en leur temps... & le sont toujours –, m'a bien occupée cet été (je hais les chiffres), mais, lorsque je le lui remets, elle bougonne qu'elle fera ce que son notaire lui dira...

Pas moyen par ailleurs de connaître le montant de la donation ou d'avoir un RDV avec son notaire? Je reçois le projet le 21 IX dans la journée et la signature a lieu le 26 IX... il s'agit d'une 'donation-partage' 'en avancement de part successorale', 'cause impulsive & déterminante', 'attribution inégalitaire' : *en ma faveur*, y a qu'à voir : chacun des autres a... 50 000 E *live* tandis que JE DOIS (DEVRAI) à sa succession 157 313 E.. & de fait 168 093 E mazette. Donc ce sera vente obligatoire.

Et son total patrimonial (dû à héritage parental en 1985) demeure âprement tabou – mais (après 25 ans de retraite probablement du même ordre que la mienne, ou même pas...), il serait surprenant qu'elle dispose de 168 093 x 4 (3 enfants + quotité) = 672 372 E !!

Je refuse de signer sans discussion, dépose requête au Centre de médiation de la Chambre des notaires de Paris, comme indiqué dans le 'projet', elle n'en veut surtout pas & laisse désormais l'appartement dans sa succession.

Je suis donc au bout du rouleau & voudrais savoir si JE ne pourrais pas demander moi-même

la sortie d'indivision : les comptes d'indivision ne feraient-ils pas baisser la note de l'indemnité d'occupation ?

Dans tous les cas de figure actuels, j'ai l'impression d'avoir été la vache à lait, en aucune façon ce n'était *pour m'aider* : c'était pour que je sois bien appauvrie durant mes dernières 30 années d'activité, puis que je doive le vendre comme cerise post-mortem.

Si elle a tout fait bien comme il faut, et que donc j'ai absolument tout payé sauf 44 420 E, j'en reste abasourdie... sauf une soulte astronomique... pour perdre mon refuge au bout du compte – et ce n'est pas un loft, tout mon argent y est passé & je le perds & c'est normal ? Chapeau la France et le droit ! Je n'ai jamais eu l'impression d'être logée gratuitement, les comptes sont éloquents à ce sujet.

Je ne demande pas une donation mais une mise à jour des comptes d'indivision, et recourir au TGI s'il le faut pour être enfin débarrassée de son 'aide' spéciale. Si je dois moins que 168 093 E évidemment.

Si vous me répondez à nouveau, au vu de ces éléments, que tout va bien et que je dois me soumettre, il est évident que la manœuvre consistait à me dépouiller de mon propre bien si durement maintenu (puisque, en prime, je ne verrai rien de l'héritage grand-parental, avec une telle soulte à la clé), me retrouverai dans une location ou un studio que je serai trop vieille pour améliorer par menuiseries sur mesure.

Mais j'aimerais beaucoup que vous me répondiez, ça m'évitera de voir un avocat (après notaire en permanence de MJD, et quantité d'autres démarches)...

C'est pourquoi je vous remercie d'avoir pris la peine de lire cet historique lamentable...

Par **youris**, le **29/03/2019** à **17:31**

bonjour,

comme votre situation est passablement compliquée, je crois que vous devriez consulter un notaire pour qu'il vous explique exactement votre situation.

votre mère avait tout à fait le droit de refuser ce que vous appelez une avance sur succession ce qui est la même chose qu'une donation en avancement de part.

votre mère comme toute personne vivante a le droit de dilapider son patrimoine.

la sortie d'une indivision n'est pas facile et encore moins de la faire sans perdre trop d'argent.

car dans les situation extrêmes, le bien indivis est vendu aux enchères.

sur la sortie de l'indivision, vous pouvez consulter ce lien:

<https://www.legavox.fr/blog/cabinet-d-avocat-sagand/sortie-indivision-23617.htm>

salutations

Par **VACHE ASSECHÉE**, le **30/03/2019** à **09:57**

Rebonjour Youris

J'ai consulté le site que vous indiquez, ainsi que beaucoup d'autres. Je n'ai trouvé nulle part la réponse à mon cas de figure. A croire que les parents voulant aider leur progéniture ne passent pas par la case indivision ?!

Le but recherché (par moi) n'est en aucune manière la vente aux enchères. C'est, sans casse financière supplémentaire, de récupérer ce petit 2-pièces qui m'a déjà coûté les yeux de la tête à cause de l'aide maternelle, et si l'on déduit ses arriérés de non-occupante, je serai peut-être en mesure d'être enfin, sur le papier comme dans la réalité depuis plus de 30 ans, sa propriétaire UNIQUE.

Ma 'mère' avait tout à fait le droit de refuser une donation en avancement de part, mais, comme vous le dites, une sortie d'indivision est difficile : pourquoi avoir délibérément choisi ce statut, sous couvert d'aide, quand la donation – 47 257 E, déjà ramenés à 44 241 par le biais du versement de '3 % annuel' que je n'ai réussi que les 2 premières années – était si simple puisqu'elle en avait les moyens... par héritage parental.

En revanche, exiger l'indivision tout en se comportant *comme si ç'avait été* une donation – auquel cas elle n'avait en effet aucune contribution ultérieure à honorer –, n'avoir jamais voulu en sortir puis 'offrir' '*dès maintenant*' (été 2018) une 'donation' singulièrement punitive puisqu'il n'y a pas de comptes d'indivision dans une donation, ceci est à l'évidence une manœuvre réfléchie pour me presser financièrement au maximum *dès le début*, avec cerise ultime de m'obliger à vendre pour que j'aie vraiment tout perdu : ça, nulle n'est obligée d'être aussi... nulle ?

Et l'on voit bien que la situation n'est pas si compliquée : elle a mélangé les genres pour m'enfoncer, me réduire à quia et me chasser du logement en prime. Vous allez dire Nulle n'est contrainte d'être propre. Et là, l'intention de nuire est flagrante d'entrée de jeu, durable et extrêmement préjudiciable, n'importe qui le constate à l'œil nu

C'est pourquoi je pensais plutôt consulter un-e avocat-e spécialiste de l'indivision, les notaires n'étant pas tellement... probants ni probes d'après ma maigre expérience (devoir de conseil ??).

Je vous renouvelle mes remerciements pour votre écoute et vous souhaite un bon WE

Par **youris**, le **31/03/2019** à **19:59**

vous pouvez consulter un notaire ou un avocat qui sont tous les deux des professionnels du droit mais le notaire connaît particulièrement les affaires immobilières et les affaires de successions.

à lire la longueur de vos messages, votre situation a l'air compliqué ou alors elle est même

mal décrite.

et vos affirmations sans être prouvées ne servent à rien.

Par **VACHE ASSECHÉE**, le **01/04/2019** à **12:14**

Rebonjour Youris

Je ne comprends pas comment vous pouvez dire que ma situation 'a l'air compliqué ou alors elle est mal décrite'.

Si les messages sont longs, c'est pour en exposer les tenants et les aboutissants. Qu'est-ce qui est 'mal décrit' ?

Quelles sont les 'affirmations non prouvées' ? Il est de fait que j'ai tout payé pour ce logement depuis son acquisition, à commencer par le notaire & pub. financière, c'est prouvable dès l'acte de vente, ensuite par le syndic, l'impôt foncier, etc., or l'occupante n'a pas vocation à régler intégralement les frais concernant le bien indivis – surtout après demande de '3 % annuels'.

Personne d'autre ne répond, c'est dommage, j'ai l'impression d'être en circuit clos...

Et vous semblez fort remonté contre moi, est-ce un échange privé ou suis-je bien sur le blog ?

Par **youris**, le **01/04/2019** à **13:15**

comme déjà indiqué, je vous conseille de consulter un notaire ou un avocat.

vous avez du vous rendre compte, qu'il s'agit d'un site de conseils juridiques accessibles à tous .

Par **VACHE ASSECHÉE**, le **01/04/2019** à **14:01**

J'ai surtout remarqué que vos réponses poussaient à plus d'infos de ma part, mais qu'ensuite elles n'évoquaient rien des comptes d'indivision, prescription quinquennale, etc., tout ce qui eût été en rapport avec le sujet 'sortie d'indivision'.

Donc, aucune possibilité d'éclaircir ces différents points pour affiner préalablement ma demande auprès de ces pros, en tout cas avec vous, tout juste si je ne suis pas délinquante, ok.

Je regrette que personne d'autre ne soit entré dans la discussion car j'ai vu des réponses nettement plus topiques à des questions aussi 'compliquées' (!) que la mienne.

Mais si ma fiche reste sur le blog, ça peut encore arriver avant mes RDV.

Bonne journée

Par **youris**, le **01/04/2019** à **14:40**

il vous reste à attendre des réponses d'autres bénévoles qui ne se sont guère manifestés à ce jour, mais il doit y avoir des raisons.