



SOS partage d'indivision

Par **frisette**, le **23/07/2013** à **11:04**

Bonjour

je m'excuse par avance de la longueur de ce texte, mais la situation est complexe et je voudrais être le plus clair possible

la question est en substance

si les co indivisaires sont d'accord au moment d'un partage amiable, peut-on minorer les parts d'un indivisaire au profit d'un autre au motif de le rémunérer pour son travail?
si oui comment le déclarer ?

[citation]j'ai reçu de mon père en 2000 un bien immobilier locatif dont j'ai souhaité qu'une part soit directement attribuée à mon enfant mineur

ce bien était en état "très moyen"

quand je l'ai accepté (en payant les frais de donation), sans avoir eu le droit de le voir avant, avec une interdiction d'alliéner d'hypothéquer et un droit de retour,

je n'ai reçu aucun dépôt de garantie

et j'ai découvert que ce bien était loué dans des conditions peu respectueuses, les baux étaient remplis à la va vite sans EDL alors que visiblement vétustes, qu'aucun entretien n'avait été réalisé depuis 20 ans, plusieurs locataires ne payaient pas, il y avait du plomb de l'amiante et des évacuations en direct sur la rivière, des fuites à la toiture...

je ne voulais pas être un marchand de sommeil, mais je n'avais pas beaucoup d'argent pour financer tous les travaux nécessaires, et je ne pouvais pas emprunter (interdiction d'hypothéquer)

il m'a fallu faire des procédures pour récupérer les logements

au fil des années j'ai tout progressivement rénové du mieux que j'ai pu, tout en gérant les locations avec sérieux et respect des locataires, il m'a fallu 8 ans d'améliorations progressives entre 2 locataires pour enfin parvenir à un bon niveau de prestation (maintenant je me contente de travaux d'entretien), ce n'est pas luxueux mais soigné et en bon état

j'ai fait moi même les travaux (achat de matériaux + ma propre main d'oeuvre) les travaux ont apporté une plus value notable évaluée à 35% de sa valeur actuelle, mais je n'ai que très peu de facture d'entreprise du fait que j'ai fait moi même les travaux (les travaux réalisés par des entreprises représentent 10% de la plus value et les fournitures et services que j'ai utilisés pour les travaux représente environ 20% de cette + value)

j'ai conservé la part de revenu de mon enfant, jusqu'à ces 16 ans (environ 150€ par mois sur

les 8 premières années) pour couvrir mes frais et contribuer à son entretien
Sans tenir compte des frais que je ne peux déduire du foncier comme mes déplacements et de ma main-d'œuvre et le temps passé à la gestion, j'ai reversé à mon enfant la part des ses revenus net d'impôt, vu que le gros des travaux était finis il a reçu une moyenne de 300€ par mois,

j'espérais encore lui transmettre ce bien rénové et dans de bonnes conditions quand il serait en mesure de s'en occuper, ce qui s'avère malheureusement improbable,
je n'ai donc pas tenue une comptabilité précise de mon temps de travail (je n'ai en tous cas jamais compté mes heures au sens réel et au sens figuré, j'ai fait ce qu'il me semblait nécessaire, pour faire fructifier ce bien...)

aujourd'hui mon enfant veut de l'argent, il ne veut pas que je lui donne cet immeuble car il ne veut surtout pas y habiter et ne veut pas s'en occuper (il n'a jamais voulu) et aussi parce qu'il ne pourra pas le vendre, car frappé d'une interdiction d'aliéner et d'un droit de retour (obligeant à assurer les charges ce qu'il ne veut pas faire non plus)

Nous sommes tous les 2 ok pour un partage avec un montant que nous avons convenu minorant sa part (environ 40%)

Sur ce nous somme tombé ok sur un prix convenable pour lui et moi (je doit emprunter en hypothéquant mon habitation et ce bien commence à me barber aussi, si ce n'est pas pour le transmettre à mon enfant ça n'a plus beaucoup de sens, c'est beaucoup de travail pour pas grand chose finalement... et pour qu'il puisse un jour en hériter il faudra bien que quelqu'un continue à s'en occuper...),

nous avons donc [s]signé une convention de partage amiable[/s], nous pensions que ce serait simple, puisque nous sommes ok

nous avons donc **justifié la minoration de sa part** tenant compte que

- la valeur actuelle de ce bien serait minorée si je n'avais pas fait les travaux (qui plus est sa valeur actuelle est établie selon le revenu locatif lui même uniquement dû a mon travail) **ou** rémunération de mon travail et de mes frais ayant entraîné une plus value
- il me "doit" les frais et le travail (entretien, gestion) que j'ai effectué depuis qu'il perçoit des revenus
- il est impossible de disposer librement du bien du fait du donateur, même si la licitation est admise, nous n'avons que le choix de l'exploiter, d'y vivre ou de perdre de l'argent en le laissant vide (voir de perdre le bien par retour), nous ignorons donc quelle sera la vraie valeur de ce bien le jour ou il sera vendable... et encore si...

Mon enfant s'en fiche, il dit n'avoir rien demandé, il veut, juste profiter de la vie maintenant, sans attendre le décès de son grand père
(et pour me mettre la pression il fait des dettes... parce qu'il sait que je vais les payer pour protéger le bien)

**mais le notaire tourne en rond depuis plus d'un mois
il dit que nous ne pouvons pas minorer la part d'un indivisaire avec ce type de justifications**

car mon travail ne peut pas selon lui être rémunéré
et les restriction du donateur ne diminuent pas à ce point la valeur

[/citation]

[s]dans ce cas nous ne comprenons pas la loi[/s]
qui dit que le partage peut être fait librement si les indivisaires sont ok
et qui dit aussi que celui qui à fait des travaux ayant augmenté la plus value a droit a une
rémunération ainsi que celui qui a assuré la gestion

nous n'arrivons pas à trouver d'autre solution qui nous conviennent et nous souhaitons de
part et d'autre (chacun pour nos raisons) sortir de l'indivision
le notaire ne nous suggère aucune solution et ne répond pas vraiment à nos questions...

j'ai pensé en ce cas que si nous étions ok sur des comptes d'administration faisant apparaitre
une dette en ma faveur pour mon travail et mes frais, le notaire n'aurait alors rien a dire
qu'en pensez vous ?

si selon vous c'est une bonne solution
je ne sais pas comment on doit présenter ces comptes d'administration
y a t il des formalités particulières (mon enfant n'a jamais voulu regarder mes comptes depuis
ces 16 ans tout ça le barbe)
existe il des modèles SVP ?

nous ne comprenons pas pourquoi notre notaire a plutôt l'air de faire obstacle et ne nous
propose pas d' alternative
avez vous idée de ses raisons ?

merci beaucoup de votre aide et de vos conseils

Par **youris**, le **23/07/2013** à **11:43**

bjr,

un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre indivisaires, seule le juge a ce pouvoir.
le rôle d'un notaire en sus de son devoir de conseil et d'information de rendre efficace un acte
passé entre les parties.

je veux être sur de bien comprendre, votre père vous a fait une donation d'un bien immobilier
à vous et ainsi qu'à votre fils dans des proportions que vous n'indiquez pas et vous avez pris
en main la gestion du bien indivis en le rénovant sans l'accord de votre fils indivisaire.

les travaux faits sur un bien qui ne vous appartient pas en totalité peut donner lieu au
remboursement des frais engagés en présentant des justificatifs mais généralement comme
le dit votre notaire, la main d'oeuvre n'est pas remboursé.

ce que je ne comprends pas c'est que vous voulez faire un partage alors que celui-ci est déjà
fait.

et vous ne pouvez pas racheter la part de votre fils puisqu'il y a une interdiction d'aliéner à
moins que le donateur lève cette interdiction.

si vous êtes d'accord entre les 2 indivisaires, et que la clause d'inaliénabilité est levée et que
votre notaire ne veut pas passer l'acte, la solution c'est de voir avec un autre notaire.

cdt

Par **frisette**, le **23/07/2013** à **13:48**

merci de votre réponse
et merci d'avoir lu ce pavé

je ne vois pas comment j'aurais dû demander l'accord de mon enfant mineur pour réaliser les travaux (entre 8 et 15 ans il me semble que ce genre de décisions ne se prennent pas)
je pensais qu'en tant que parent je pouvais (devais) prendre les décisions qui me semblaient utiles pour la sauvegarde et l'entretien du bien
ce bien n'est pas divisible physiquement à hauteur des parts,

le partage est déjà fait ? je ne comprend pas votre réponse
nous l'avons reçu à proportion de 70% pour moi et 30% pour mon enfant

la clause d'inéaliabilité précise qu'elle concerne la vente le nantissement ou l'hypothèque du bien...pas la licitation

en tous cas le notaire ne conteste pas ce point,
vus que les restrictions faites par le donateur pourront s'appliquer quel que soit celui de nous 2 qui conservera le bien
(notre convention prévoit que le notaire peut solliciter le donateur si nécessaire) mais en tous cas il nous semble que personne ne peut nous obliger à rester en indivision contre notre grès

la donation (partage) d'origine prévoit en outre que le bien n'aura pas à être rapporté par l'un ou l'autre d'entre nous lors de l'héritage
le seul autre héritier réservataire (mon frère) à reçu à lui tout seul plus que mon enfant et moi réunis

si nous sommes d'accord comment devons (re)formuler la chose pour que notaire (ou un autre) accepte sans difficulté de l'enregistrer

ne pouvons nous pas décider librement du montant qui nous convient ?

cordialement
(merci de votre aide)

Par **frisette**, le **23/07/2013** à **15:52**

vous dites
"un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre indivisaires, seule le juge a ce pouvoir. "

mais justement il n'y a aucun litige
nous nous sommes parfaitement d'accord et c'est ce qu'exprime la convention de partage amiable que nous avons convenu et signé

Par **youris**, le **23/07/2013** à **20:35**

si les choses étaient si claires que vous l'écrivez, votre notaire ne devrait pas s'opposer à cet acte.

par contre votre notaire apparemment refuse de passer l'acte car il n'est pas d'accord avec votre calcul et comme son acte ne doit pas juridiquement pouvoir être contesté dans l'avenir, il le refuse dans votre version.

voyez avec un autre notaire.

Par **frisette**, le **23/07/2013** à **21:36**

encore merci de votre aide

mon notaire ne refuse pas... il demande des "arguments" et répond évasivement à nos questions

sauriez vous comment il faudrait l'écrire pour que ce soit clair?

quel calcul faut il faire pour dire que nous sommes ok sur un montant précis et ce quelque soit la (vraie ou supposée) valeur du bien ?

nous n'avons pas envie de transiger à d'autres conditions...

nous voulons bien voir avec un autre notaire mais comment éviter qu'il puisse éventuellement lui aussi ne pas être ok ?

que doit on écrire dans notre convention de partage de plus que X cede à Y la totalité de ses parts pour€ (bon ca fait 3 pages)

le notaire dit

"Il faudra éventuellement pour y couper, établir un partage forfaitaire et transactionnel, mais en argumentant plus que le simple fait que le bien est grevé d'un droit de retour"

"I faut me trouver de quoi argumenter à la case transactionnel et forfaitaire"

il n'accepte pas les arguments main d'oeuvre,
il minimise l'argument aliénation

j'ai passé au moins 2000h à rénover ce bien j'a du pour ca effectuer 150km /jours
comme je n'avais pas assez d'argent pour vivre et payer les travaux, j'ai du emprunter au nom d'un un autre bien (donné en garantie) vu que ce bien est interdit d'hypothèque, ce pret n'est même pas fini de payer

les achat de marchandises ont été payé par les loyers et les comptes ne sont pas négatifs dans le temps vu que je n'ai jamais noté mes frais réels

je me démène pour louer,

les logements sont occupés quasi en permanence sur une ville sinistrée avec 30% de logements vacants

je fais toute les petites réparations entre 2 locataires (avec une rotation moyenne annuelle par

logement)

je fais toute les vites les baux la gestion locative administrative fiscale et indivise....

je fais en moyenne 4000KM par an pour cette simple gestion locative (qui ne sont pas déduit des impôt que je n'ai donc jamais décompté jusque là) sans compter non plus le temps que ça représente

j'ai bien entendu aussi des frais de petites annonces et de restauration (quand je fais 70 km pour un chantier je ne rentre pas manger chez moi le midi)

y a t- il parmi ceci, des arguments 'satisfaisants' selon vous à partir du moment ou je n'ai pas les tickets de caisse pour le prouver (vu que je ne savais pas que je devrais un jour en arriver a ce genre de compte d'apothicaire)?

mon enfant m'a même proposé de me signer une reconnaissance de dette pour en sortir

que pouvons nous faire de +

cordialement