Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Division d'un ensemble de parcelle et bâtit entre deux héritiers

---
Par Coline35

Bonjour,

Je suis actuellement en succession. Mon frère et moi avons hérité d'un terrain constructible de 710m2 évalué par un expert 100? le m². Sur ce terrain se situe une maison principale, une petite maison d'une valeur de 9 500?, un garage et une grange évalué 0?.

Mon frère et mon nous sommes mis d'accord pour divisé cet ensemble en deux et avons fait venir un géomètre expert. Mon frère récupérant la petite maison à 9 500?, la grange à 0? et 184 m². Et moi le reste.

Mais face au Notaire, je me rend compte que seul la valeur de la petite maison a été ajouté sur le lot de mon frère, et que la valeur des 184 m² constructible sont resté sur mon lot. Ce qui fait que je doive payer la totalité des 710 m² de la parcelle alors que seul 526 m² me revient, et que les 184 m² de mon frère n'ont aucune valeur.

En d'autres thermes, le Notaire évalue mes 526 m² à 135? le m² au lieu de 100? le m², et les 184 m² de mon frère à 0? le m².

Que puis-je faire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Soit vous êtes d'accord avec le projet du notaire, soit vous le faites rectifier.
Si votre frère accepte cette nouvelle version, tout va bien.
S'il refuse, il faudra une décision de justice pour trancher.

Par Coline35

Peut-on faire rectifier le projet après que mon frère et moi aillons signé le procès-verbal de délimitation du géomètre ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Tout est possible.
Mais il faut être prêt à faire des concessions pour pouvoir avancer...

Par Rambotte

Bonjour.

Comment l'expert a-t-il exprimé son expertise ?

En parlant du prix au mètre carré du terrain, ou en termes du prix du terrain = 71600?, sans préciser si c'était le terrain total, ou le terrain réduit sans l'emprise de la maison, qu'il a par ailleurs estimé à 9500?, ce qui pourrait inclure son sol.

Car dans le second cas, le notaire a pu penser que la division allait créer 2 biens, un terrain de 526m2 à 71600?, et une maison sur 184m2 à 9500?.

Par Coline35

Bonjour,

Concernant mon affaire de succession, voilà ce que dit l'expert :
« Ensemble immobilier comprenant maison mitoyenne d'habitation sur parcelle reconstituée de 710 m².
Valorisation selon approche bâti-terrain intégré pour 1 000?/m² bâti x 137 m² SUP = 137 000? »

Il s'agit d'un acte judiciaire validé par le Tribunal.

Face au Notaire désigné par le Tribunal, mon frère et moi nous somme mis d'accord pour diviser cet ensemble en deux :
- Dans mon lot : la maison mitoyenne, le garage et 526 m² de terrain.
- Dans le lot de mon frère : la petite maison (9 600?), la grange en partie détruite (0?) et 184 m² du terrain constructible (18 400?).

Nous avons fait venir un géomètre expert et avons tous signé le procès verbal de délimitation.

Mais voilà, dans le projet établit par le Notaire, je me rend compte que seul la valeur de la petite maison et de la grande a été intégré sur la donation de mon frère et pas la parcelle constructible alors que son foncier comporte un terrain constructible de 184 m2 avec deux bâtiments intégrés.
Ainsi, le Notaire offre gratuitement à mon frère une parcelle constructible en l'estimant 0? mais je dois en plus verser à mon frère la valeur de cette parcelle (soit 18 400?).

J'ai expliqué à plusieurs reprises que puisque la parcelle revient à mon frère c'est à lui de payer et pas à moi mais le Notaire refuse de tenir compte de mes remarques et il ne veut pas diviser la valeur de la parcelle en deux, alors qu'il retire bien celle des bâtiments qui sont posés dessus.

Je ne comprend pas pourquoi je dois payer pour l'ensemble immobilier (sauf la petite maison à 9 600?) alors que mon frère en obtient une partie.

Pour régler la situation et que cela soit plus équitable pour tous les parties, je souhaiterais :
- soit faire intervenir un expert pour qu'il évalue les deux nouveau lots créé et qu'il n'y ai plus de contestation.
- soit acheter l'intégralité de l'ensemble immobilier afin que j'en devienne seul propriétaire (puisque le Notaire refuse de diviser la valeur de la parcelle).
- soit demander que soit déduite en compensation de mon lot la valeur équivalente (18 400?).

Si mon frère et le Notaire refusent et qu'on doivent rédiger un procès verbal de difficulté, que ce passera-t-il par la suite ? Est-ce que le procès verbal de difficulté risque de mener à un tirage au sort ?

J'ai besoin de vos conseils pour savoir comment me sortir de cette situation difficile et qu'elle est la meilleur option pour moi. Vaut-il mieux payer ou prendre le risque de rédiger un procès verbal de difficulté ? Si oui, ma demande a-t-elle une chance de recevoir un avis favorable de la part du Juge ?

Merci pour vos réponses.

Par Rambotte

Il faudrait demander au juge que l'expert précisé sa pensée, parce que sa phrase, si c'est la seule de son rapport d'expertise, ne permet pas de comprendre ce qu'il a valorisé.
C'est quoi les 137m2 ? L'emprise de la construction ?
Et le complément jusqu'aux 710m2, il en dit quoi ?

Et dans le premier message vous parliez de 100?/m2, et là on voit du 1000?/m2.

Pourquoi parlez-vous de donation ?
Et pourquoi un tribunal à été obligé d'intervenir ? Vous êtes déjà en partage judiciaire ? (et pas "en succession")

Par Coline35

Bonjour Rambotte,

Les 100?/ m² est pour la parcelle constructible de 710 m² seul (soit la parcelle constructible uniquement : 710 m² X

100?/ m² = 71 000?).

L'expert a évaluer dans son rapport les 4 bâtiments à 1 000?/m² avec les 710 m² de la parcelle constructible intégré dans les bâtiments.
Les 137 m² représente la superficie total des quatre bâtiments (maison mitoyenne, écurie, garage et petite maison).
Ainsi, l'expert a évalué l'ensemble immobilier à 137 000? (soit 1 000? X 137 m² des bâtis)

Nous sommes déjà passé deux fois devant le Tribunal et c'est la Cour d'Appel qui a fixé les valeurs des biens, que ce soit ceux qui sont en indivision ou les legs. Elle a ensuite désigné un Notaire pour que soit effectué la répartition des biens.

Nous sommes actuellement dans un partage amiable.

Mon frère et moi nous étions mis d'accord pour partager l'ensemble immobilier en deux, sauf que le Notaire ne compte sur le lot de mon frère que le prix de la petite maison (9 600?) et de l'écurie (0?) mais laisse la totalité de la valeur de la parcelle constructible (71 000?) sur mon lot alors que 184 m² de la parcelle est allée sur le lot de mon frère et qu'il s'agit de la partie sur laquelle sont posés la petite maison et l'écurie.

Je suis allé consulter un avocat expert en droit des succession qui m'a confirmé que :
- le Notaire aurait dû faire venir un expert puisque le procès verbal de délimitation a créé deux nouveaux lots, et que le terrain appartenant à mon frère doit être pris en compte sur son lot et pas sur le mien.
- sur les 71 000? de la parcelle constructible, il devrait retiré les 18 400? (184 m² X 100?/m²) de ma part et les porter sur celui de mon frère qui en devient le propriétaire.

Hors le Notaire compte gratuitement le terrain à mon frère et me fait verser en plus la valeur du terrain (18 400?) en supplément. Et je ne comprend pas pourquoi. Le Notaire ne me donne aucune explication.

Puis-je exiger du Notaire qu'il face intervenir un expert pour qu'il évalue les deux lots ? Ou demander à garder la totalité de l'ensemble immobilier contre de l'argent, puisque mon frère refuse de payer sa parcelle et que, à 9 600? près (valeur de la petite maison), le Notaire me demande déjà de payer pour l'ensemble.

Si mon frère refuse et qu'on doivent rédiger un procès verbal de difficulté est-ce que cela mènera au tirage au sort ? Ou c'est le juge qui va trancher sur les points de désaccord uniquement ?

Merci.

Par Rambotte

J'avoue ne pas comprendre ce que viennent faire un tribunal et une cour d'appel dans un partage amiable.

Je comprends que le terrain unique de 710m2 à l'état actuel construit vaut 137000? (et il supporte 4 constructions).
Je comprends que le terrain unique de 710m2, supposé non construit (mais constructible), vaudrait 71000?.

Donc les constructions (sans le terrain qui les supportent) sont évaluées à 66000?.
Je crois comprendre que la petite maison sans son sol est évaluée à 9600?, la grange/écurie sans son sol est 0? (donc elle ne vaudrait que la valeur de son sol, en fait). Reste 56400? pour la valeur des constructions "grande maison" et garage sans leur sol.
En supposant que ces valeurs sont bien celles de la pure construction, sans la valeur du sol.

Si le terrain 710m2 est partagé en deux parcelles, leurs valeurs respectives seraient leur surface x 100?/m2 + la valeur des constructions respectives supportées.

Par Coline35

La Cour d'appel est intervenue afin de fixer la valeur des biens et des legs, car il y avait un désaccord entre nous.

L'écurie vaut 0? car elle est aujourd'hui en grande partie écroulée.

Pour le reste, j'ai exactement eu le même raisonnement que vous.

Voilà précisément ce que j'ai écrit au Notaire lors de notre dernier courrier :

« Sur le lot de mon frère : la petite maison (9,60 m² X 1 000? = 9 600?) et l'écurie en partie détruite (0?) sur une parcelle reconstituée de 184 m² (184 m² X 100? = 18 400?) = 28 000?

Reste sur mon lot : la maison mitoyenne et le garage sur une parcelle reconstituée de 526 m² pour un total de 109 000?

109 000? + 28 000? = 137 000? »

66 000 ? 9 600 = 56 400? (Bâtit)
71 000 ? 18 400 = 52 600? (terrain)
56 400 + 52 600 = 109 000?

Mais le Notaire refuse de comprendre et il ne retire des 137 000? que les 9 600? de la petite maison. Quant à mon frère il refuse de payer la valeur de sa parcelle.

Que dois-je faire ? Puis-je demander de faire venir un expert pour qu'il évalue les deux lots ou demander à ce si je dois payer alors je reste le propriétaire de la parcelle ?

Par Rambotte

Attention, si la parcelle totale de votre frère fait 184m2, il faut la décomposer en 9,60x1000 + (184-9,60)x100.

Mais dans ce cas, 9600, ce n'est pas la valeur de la seule construction, mais sa valeur incluant son emprise au sol. La valeur de la seule construction, ce serait 9,60x900 = 8640.

Encore que les 1000?/m2 sont un prix moyen intégrant des constructions diverses, et avec ce raisonnement, vous devriez écrire pour l'écurie "surface de l'écurie x 1000". Il est possible que les valeurs au m2 des deux maisons, la grande et la petite, soient différentes.

Ce qu'il faut faire, c'est dispatcher correctement la valeur totale des seules constructions 66000 (sans le sol) en 4 montants, et surtout pas dispatcher sur une règle de proportionnalité des emprises au sol des 4 constructions.

En ce sens, le travail de l'expert est de peu d'utilité. Ce qu'il fallait lui poser comme question, c'est à partir d'une découpe du terrain en deux parcelles, de calculer la valeur de ces deux parcelles avec leurs constructions. Sans passer par une moyenne qui n'a pas de sens pour un partage.

Par Coline35

Alors il faut que je demande au Notaire de faire intervenir un expert pour qu'il calcul la valeur des deux parcelles avec leurs constructions ?

En cas de désaccord et si il faut rédiger un procès verbal de difficulté j'ai peur que si je dois me lancer dans une nouvelle procédure et payer un avocat, et qu'à la fin le Juge ne me donne pas raison, ça soit des dépenses inutiles.

Croyez vous que cela en vaut la peine ? Dois-je tout de même faire mes demandes auprès du Notaire et essayer de négocier auprès de mon frère ? Et seulement ensuite en cas de refus laisser tomber ? Ou au contraire demander au Juge de nous départager?

Par Rambotte

Je ne comprends toujours pas pourquoi vous parlez de partage amiable. Vous avez fait appel à un juge pour trancher un litige, par définition, c'est un partage judiciaire.
Le juge a même commis (désigné) un notaire.

Si vous considérez qu'après les valorisations de l'expert, le litige sur les valeurs est tranché, vous avez le droit de revenir au partage amiable, et donc ne plus utiliser le notaire qui avait été commis par le juge dans le cadre du litige. Amiable signifie que vous et votre frère considérez que le litige entre vous est tranché, et que vous et votre frère décidez de reprendre le notaire successoral initial.

Mais il faut être sûr que votre frère comprenne aussi que les calculs du notaire sont absurdes. D'ailleurs, ce sont ses calculs, ou celui d'un clerc assistant, qui prépare le travail et peut commettre des erreurs.

Si vous préférez continuer avec ce notaire, vous avez le droit de signaler au juge les difficultés résultant du notaire (le PV de difficultés ne concerne a priori que les difficultés entre les parties, j'ai du mal à voir un notaire décrire une difficulté entre lui et une partie)

Personnellement, dans le courrier du notaire, j'aurais expliqué le raisonnement exactement comment je vous l'ai expliqué, pour qu'il soit compréhensible par toute personne ayant un minimum de logique :
- évaluation du terrain total tel qu'actuellement construit (valeur d'expert)
- évaluation du terrain total supposé non construit et constructible
- par différence, valeur des constructions
- préciser ensuite la répartition de cette dernière valeur (et peut-être suivant l'accord avec votre frère) en fonction des constructions
- scission du terrain en deux parcelles de telles surfaces => évaluation des deux terrains supposés non construits
- constitution des valeurs des lots en ajoutant à la valeur de la parcelle la valeur des constructions

---
Par Coline35

Donc il serait possible de demander au Juge un autre Notaire ?

Car ce sujet n'est pas la seule difficulté que je rencontre, le Notaire a commis plusieurs autres erreurs et contradictions qui sont toujours à mon désavantage, et il écoute seulement ce que que disent mon frère et ma s?ur, sans tenir compte d'aucune de mes remarques.

Comme erreurs et contradiction :

- la parcelle constructible de 184 m² : qu'il offre à mon frère et que je dois payer en plus.

- lors du remembrement, le géomètre expert a noté une erreur cadastrale de 229 m² en moins sur ma donation :il refuse d'en tenir compte et me fait payer deux fois les 229 m² (229 m² sur ma donation et 229 m² sur les terrains mitoyens que je prends de l'indivision.
- Et des travaux de conservation que j'ai dû prendre en urgence sur la maison mitoyenne qui menaçait de s'effondrer, et que je demande à être indemnisé : il refuse aussi d'y tenir compte. Au début c'était car cela compensait l'indemnité d'occupation que je devais verser à mon frère et ma s?ur (sauf que c'est faux, la Cour d'Appel a rejeté ces accusations avec pour preuve les documents du commissaire de justice qui démontre que je n'occupais pas les lieux), puis que sa compensais les factures que ma s?ur m'accuse de ne pas avoir payer pendant des années (ce qui est faux aussi j'ai les factures pour le prouvé). Et enfin, après avoir démontré que les accusations portées par mon frère et ma s?ur sont fausses et qu'il n'y avait plus de compensation, le Notaire me présente encore les fausses factures de ma s?ur et me dit qu'il n'y aura pas d'indemnité de conservation car mon frère et ma s?ur ne « veulent pas » payer.

Je précise que le Notaire ce situe à l'Arbresle, que c'est là que travail la Notaire de ma s?ur (qu'il écoute énormément), et que ma s?ur et sa fille travaillent toute deux comme agent immobilier à l'Arbresle.

Si je pouvais demander un autre Notaire au Juge ça pourrait régler les choses.

Par Rambotte

Si vous estimez repasser en mode amiable, il n'y a plus de juge, la chose judiciaire est terminée.

Mais bon, on a l'impression que ce n'est pas le cas. Je me demande toujours pourquoi vous avez écrit "nous sommes actuellement dans un partage amiable".

Vous avez a priori forcément un avocat, puisque c'est allé en cour d'appel, suite à un premier jugement du tribunal judiciaire qui n'a pas convenu à au moins une des parties. Quelle fut la nature exacte de la première action au tribunal, si ce n'est pas une assignation en partage ?

Il me semble que lorsque le partage semble complexe, le juge qui commet un notaire pour effectuer les opérations de partage peut aussi commettre un autre juge pour surveiller les actions du notaire commis. Ici, je ne sais pas de quel juge vous parlez. S'il y a eu un juge commis pour surveiller le travail du notaire commis, c'est a priori à celui-là qu'il faut s'adresser. Mais je ne saurais dire dans quel formalisme.

PS Inutile de mettre des majuscules à notaire et juge, ce sont des noms communs, pas des noms propres.

Par Coline35

Lorsque j'ai parlé de « partage à l'amiable » c'était une erreur de ma part. Pardonnez moi. J'ai parlé d'amiable car on c'était mis d'accord entre nous pour partager les biens, mais c'était en présence du notaire commis par le juge.

En tout cas, je vous remercie sincèrement pour vos réponses. Elles m'ont été d'une aide précieuse et je vais suivre vos conseils avec application.

Un grand merci pour le temps que vous m'avez accordé.

Je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année.

Et encore MERCI.