



Calcul profit subsistant

Par Anna05

Bonjour et merci par avance du temps consacré à me répondre.

Au décès de mes grands parents en 1957 une indivision s'est ouverte entre ma mère et ses frères et soeurs. Il a été décidé que ma mère continuerait d'occuper la maison familiale, elle y a donc vécu puis ensuite avec son mari. Ils ont réalisé des travaux d'amélioration toutes ces années et l'aménagement de deux gîtes dont ils ont tiré des loyers. Le reste de la fratrie était d'accord et n'a rien perçu. En 2002 une indivisaire réclamant sa part, une évaluation par un expert immobilier a été faite et c'était l'opportunité de sortir de l'indivision. Le bien a été évalué à 140 000 euros dont une plus value de 49% apportée au bâtiment grâce aux travaux de mes parents. Finalement ils n'ont pas tous été d'accord et la situation est restée en l'état. Fin 2021 ma mère est décédée. C'était la seule en vie de la fratrie. Nous souhaitons donc désormais sortir de cette indivision. J'ai mandaté l'expert de 2002 pour réactualiser l'évaluation. Le bien est estimé environ au quadruple. L'expert n'a pas estimé nécessaire de revoir les 49% de l'époque. Ma mère a depuis 2002 continué d'améliorer le bien (cuisine et salle de bains refaites, certaines fenêtres changées).

Certains cousins ont fait part de remarques :

- Les 49% paraissent aujourd'hui injustifiés plus de 20 ans après car il y aurait de la vétusté. L'expert ne sait pas vraiment expliquer le fait qu'il ait maintenu ce %
- Une cousine indique qu'il faudrait faire l'historique des loyers perçus grâce aux gîtes créés par mes parents dans la maison et leur verser un dédommagement par exemple la moitié
- Un cousin indique qu'il pourrait réclamer une compensation rétroactive sur 5 ans pour l'occupation gratuite par ma mère du bien (qui a donc vécu toute sa vie dans la maison en accord avec ses frères et soeurs)

Je ne sais pas si ces remarques sont justifiées ?
Merci d'avance pour le temps consacré à y répondre.

Par jpgroussard

Bonsoir Anna,

Si ces remarques sont justifiées ?
Oui, mais pas plus que la vôtre (grâce à vos parents la maison a quadruplé au lieu de tomber en ruine).

Je pense que le juge (devant l'impossibilité d'avoir un historique fiable des factures ou autres dépenses) va privilégier l'argent et l'effort investis par vos parents.

Allez savoir dans combien de temps, d'argent ?

Cdlt

Par AGeorges

Bonsoir Anna,

Globalement, vous êtes un certain nombre de cousins-cousines.

Initialement, le bien appartenait à la génération d'avant.
Certains ne s'en sont pas occupés du tout, et d'autres y ont vécu, l'ont entretenu et développé de façon non négligeable vu la valeur actuelle. Si les seconds n'avaient rien fait, vous seriez devenus propriétaires indivis d'une ruine.

Pour moi, c'est équivalent.

Donc, si vous êtes 5 cousins-cousines, vous divisez par 5, et on n'en parle plus.

Les petites mesquineries n'ont pas lieu d'être, ni envers ceux qui ont bossé pour créer un bien d'1/2 million d'euros, ni envers ceux qui ont considéré que leur s?ur pouvait rester dans la maison familiale.

En plus, dans la loi française, quand plusieurs 'enfants' se partagent un héritage, c'est toujours à parts égales.

En plus, il faut vous décider rapidement, sinon le bien va commencer à se dégrader ...

Par yapasdequoi

Bonjour

Dans un tel cas vous n'avez que 2 solutions :

Soit un accord amiable entre vous tous

Soit un recours au tribunal où le juge examinera les arguments et justificatifs de chacun

Sachant que la 2eme piste est longue et couteuse...