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

Conflit sur le partage d'une indivision

Par Eos

Bonjour à tous.

Je m'excuse par avance pour la longueur de mon post, mais la situation est un peu compliquée. Je commence ma synthèse sans plus tarder.

Elle concerne trois parties, A, B et C qui sont les fils héritiers de monsieur X (ou leurs héritiers pour ceux qui sont décédés).

Elle concerne également deux parcelles de cadastre 1 et 2, sur lesquelles se trouvent trois maisons et deux entrepôts comme suit :

Parcelle 1 :
1.M1 et 1.M2, deux maisons
1.E1, un entrepôt

Parcelle 2 :
2.M3, une maison
2.E2, un entrepôt

--- Début de la synthèse ---

A, B et C sont trois frères. Leur père, monsieur X, a constitué au long de sa vie une petite propriété familiale paysanne composée de trois maisons sur deux parcelles se jouxtant dans le centre-ville d'une petite ville.

Du vivant de X :

A s'est installé la maison 1.M1 qu'il a agrandi à ses frais, a travaillé pour son père puis fondé une entreprise en collaboration avec l'entreprise familiale.

B s'est installé dans la maison 2.M3 et a repris l'exploitation familiale en activité dans les deux parcelles, notamment dans les entrepôts 1.E1 et 2.E2 (mais pas que).

C s'est fait payer ses grandes études, s'est installé dans une autre ville et s'est vu promettre la maison 1.M2 en héritage, par X.

Aucun testament n'a été rédigé.

C est décédé fin des années 70. Ses héritiers C1 et C2 ont vécu des années difficile, notamment financièrement pendant leurs études, mais sont aujourd'hui des cadres. A et B n'ont jamais été en mesure de les aider, leurs entreprises ne rencontrant pas de succès.

X est décédé fin des années 90, et l'ensemble de la propriété s'est retrouvée en indivision en nue-propriété, la mère des trois frères Y ayant l'usufruit de la totalité de la propriété.

A est décédé début des années 2010. Il avait déposé le bilan de son entreprise peu de temps avant. Compte tenu des difficultés de l'entreprise et pour des raisons trop complexes à synthétiser, sa femme se retrouve avec une pension de reversion pour unique "retraite". Ses enfants A1, A2 et A3 deviennent héritiers de leur part sur l'indivision, A1 est salarié, A2 est cadre et A3 souffre d'un handicap la rendant très dépendante de sa famille, ne pouvant pas vivre de son AAH uniquement.

B est toujours vivant, et son entreprise (une exploitation paysanne) est désormais la propriété de ses deux héritiers B1 et B2, mais les locaux utilisés sont toujours légalement dans l'indivision.

Y est décédée en 2015. La période d'usufruit se terminant, les héritiers de X se sont réunis, soit A1, A2, A3, B, C1, et C2.

Très vite, les trois parties se sont mises d'accord sur une division physique des deux parcelles en 4 :

La maison 1.M1 avec l'équivalent d'un petit jardin revient à la partie A

La maison 1.M2 avec l'équivalent d'un petit jardin revient à la partie C

La maison 2.M3 et la moitié de la parcelle 2 revient à la partie B

Les entrepôts 1.E1 et 2.E2 avec un supplément de terrain reviennent à la partie C. Un accès de l'autre coté de la parcelle permet leur destruction et la construction d'habitations.

Les différentes parcelles nouvellement créées pour le partage de l'indivision sont évaluées par une agence immobilière, et il apparaît que la partie C est gagnante de 150 000 à 220 000 ? selon les fourchettes d'estimation sur une valeur totale des biens d'un million d'euros.

La partie B propose de laisser la différence à la partie C pour compenser l'occupation des lieux par les parties A et B.

La partie A refuse la proposition précédente et propose à la partie C de verser une compensation (au moment de la vente des biens qui lui reviennent) pour que chaque partie dispose d'un tiers en terme de valeur des biens.

La partie C refuse de verser de compensation parce qu'elle considère avoir été désavantagée par sa non-occupation des lieux.

Les parties A et C restant sur leurs positions, la partie C menace de réclamer le versement d'une soulte pour l'occupation des lieux. Une expertise judiciaire est requise.

La partie A remarque que depuis 2015, la maison 1.M2 est restée sans occupation, que la partie C refuse de participer aux frais, notamment à la taxe foncière, qu'elle n'a jamais financé les travaux d'entretien, ni notamment aux travaux d'extension de la maison 1.M1. Elle ajoute par ailleurs que sans l'occupation des lieux, les biens seraient aujourd'hui en ruine.

En 2022, l'expertise judiciaire aboutit à des conclusions différentes des agences immobilières qui arrivaient elles à des conclusions proches. L'expert réévalue les biens de la partie A 50 000 euros plus cher en évaluant une parcelle sans rapport avec le partage physique établi plus tôt. À l'inverse, le terrain revenant à la partie C est réévalué largement à leur avantage.

Pour faire valoir ses droits et suite à ces estimations, la partie C fait appel à un avocat, et demande le versement d'une soulte de la part des parties A et B. L'ensemble des parties sont convoquées prochainement chez le notaire.

--- Fin de la synthèse ---

Mes questions sont les suivantes :

À quoi peut prétendre la partie C en terme de soulte pour occupation des lieux, quelles sont les limites et les conditions ?

La partie A ayant payé des travaux d'amélioration en 1966 d'un montant de 66000F sur la maison qui lui revient, peut-elle prétendre à un rééquilibrage du partage de l'indivision en sa faveur, et à quel montant ?

La partie C héritant d'un terrain constructible (après destruction des entrepôts) en centre-ville, les partie A et B peuvent-elles réclamer dans l'accord de partage une compensation post-partage si une plus-value par le biais d'une opération immobilière était réalisée par la partie C par rapport aux estimations de l'expert ? Dans quelles limites ? (un agent immobilier nous a averti qu'il y avait des précédents du genre)

La partie C n'étant reparue qu'à une époque où Y était vulnérable, anticipant probablement son décès et le partage alors que les partie A et B s'en occupaient quotidiennement, est ce que des témoignages en attestant pourraient avoir un poids si notre affaire devait terminer face à un juge ?

J'espère être lisible. Je remercie sincèrement tout ceux qui auront eu la patience de lire mon post. C'est une situation difficile pour ma partie qui a subi de plein fouet le déclassement et qui souhaite aujourd'hui sauvegarder la maison familiale et avoir de quoi la rénover pour que la femme de monsieur A puisse y passer ses vieux jours sereinement.

Merci pour votre temps.