

Indivision conflictuelle.

Par ALINE

Maître,

Notre père est décédé le 25/07/2024. La succession a été acceptée, signée (sans contestation ni réclamation) six mois plus tard.

Nous sommes une fratrie de 4 et notre frère avec une de nos sœurs se liguent contre ma sœur et moi-même, afin de nous évincer de l'indivision.

La succession se compose :

- d'une résidence principale, dans laquelle ils vivent. Je précise qu'ils n'ont jamais quitté la maison familiale
- d'une résidence secondaire
- d'une voiture inutilisée (avec assurance qui court toujours...)

Ils viennent de nous envoyer un mail avec obligation de réponse sous 15 jours à compter réception mail (alors que nous avons attendu plus d'1 an pour avoir un échange, information sur les factures à payer ...), avec 2 propositions au choix :

- rachat de toutes nos parts en déduisant des éléments
- ou tribunal.

Eléments déduits :

- taxes foncières, habitation de 2024. Elles sont déjà passées dans la succession et même remboursées par la notaire à l'indivisaire qui avait payé le solde réclamé par les impôts
- pour la résidence secondaire : les factures d'eau, électricité (sachant que notre sœur y a vécu d'août à la fin de l'année 2024). La facture pour la fibre
- les travaux non effectués. Ils ont demandé des devis sans nous informer de leur intention, sans nous consulter. De plus, ils font une moyenne des devis pour déduire une somme.
- le montant d'une piscine que mon frère a fait construire il y a plus de 10 ans
- la facture du changement de la chaudière de la résidence principale en juin 2023, soit plus d'un an avant le décès de notre père (il lui a fait un virement).

Ils rajoutent l'indemnité d'occupation de la résidence principale (valeur locative faite par une agence à eux - abattement précarité d'occupation de 30% - abattement état général de 25%), qu'ils ont établi eux-mêmes. En sachant qu'on a fait établir un DPE le 19/03/2025 qui classe la maison de 220m², 8 pièces : en E. Pour leur calcul, ils redonnent la date de décès de notre père (25/07/24), la date de l'offre (31/07/25) et ils chiffrent le montant de l'indemnité au 17/08/25). Ce n'est même pas nous qui leur avons donné un montant.

Pouvez-vous me dire quels sont les recours qui s'offrent à nous face à cette proposition?. Peut-on éviter d'aller en justice?

Autre question annexe. Au décès de notre mère, la notaire avait dit : 1/4 chacun et 1/1 pour notre père en usufruit (c'était en 2017). Pour notre père : 3/16 chacun et 7/16 pour une sœur. Pouvez-vous m'indiquer quelle est la quote-part finale pour chacun ?. Doit-t-on additionner les parts de notre mère et de notre père ou reste-t-on sur les 16ème ?

Par avance, merci pour votre aide, Maître.
Meilleures salutations.

Aline

Par isernon

bonjour,

rien ne vous oblige à répondre à un simple mail surtout comportant l'injonction de répondre sous 15 jours. bien entendu, les indivisaires ne peuvent pas en évincer d'autres.

pour éviter d'aller en justice, il faut un accord amiable ce qui ne semble guère possible.

si vous voulez vendre vos droits indivis aux autres indivisaires, il vous appartient d'en fixer le prix, en règle général, c'est le vendeur qui fixe et l'acquéreur potentiel accepte ou négocie le prix.

vous pouvez demander à un notaire de votre choix pour vous aider à évaluer les valeurs des biens concernés et éventuellement faire une contre-proposition aux expéditeurs du mail.

le notaire sera nécessaire pour effectuer les mutations immobilières.

salutations

Par CClipper

Bonsoir Aline,

Pour la première partie de votre message,

Je crains qu'il faille passer par partage judiciaire (ça laisse tout de même 1 an de négociation à l'amiable)

Autre question annexe. Au décès de notre mère, la notaire avait dit : 1/4 chacun et 1/1 pour notre père en usufruit (c'était en 2017). Pour notre père : 3/16 chacun et 7/16 pour une sœur. Pouvez-vous m'indiquer quelle est la quote-part finale pour chacun ? Doit-t-on additionner les parts de notre mère et de notre père ou reste-t-on sur les 16ème ?.

Il faudrait savoir si votre mère et votre père étaient propriétaires à parts égales ou autre répartition des différents biens au décès de votre mère.

Les fractions que vous indiquez sont sur la succession de chacun

Y a-t-il un testament pour la succession de votre père

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons ici que tous les 4 enfants sont communs au couple des deux parents.

Pour connaître les droits de propriété dans un bien après les deux successions, il faut connaître :

- Les droits de propriété d'origine (bien propre 100% d'un époux, bien commun 50/50, bien en indivision en proportions quelconques à préciser) => au premier décès, ce qui dépend de sa succession, c'est la part de propriété du défunt.

- Les droits dans la succession de conjoint survivant (droits légaux, droits issus d'une libéralité comme un testament ou une donation entre époux. Un testament peut aussi augmenter ou diminuer les droits d'un héritier).

=> Aussi bien pour les droits légaux que pour une libéralité, préciser le cas échéant l'option choisie par le survivant.

=> Ceci permet de calculer les droits de propriété du survivant et des enfants suite au premier décès.

=> au second décès, ce qui dépend de sa succession, c'est la part de propriété du survivant. Un testament du survivant peut aussi augmenter ou diminuer les droits d'un héritier.

Par CClipper

Bonjour Aline,

Concernant le "passage" en partage judiciaire, je tiens de rectifier mon message; je n'aurais pas du dire "craindre" car vu les "revendications"/propositions de partage à l'amiable faites par les 2 autres héritiers, il est dans votre intérêt à vous que la période de partage à l'amiable soit "encadrée" par un juge.

Quoi qu'il en soit, je pense que la première chose à calculer est la quote-part de chaque indivisaire dans chaque indivision de CHAque bien (car les quotes parts peuvent être différentes selon le bien, je pense comme l'explique Rambotte).

C'est aussi pour voir quel "poids" vous avez pour négociez

Par ALINE

Merci à isernon, CLipper et Rambotte pour vos réponses. Je voudrais faire un complément.

Pour CLipper et Rambotte :

- les fractions indiquées sont sur la succession de chacun. Doit-on additionner les 2 successions ou utiliser celles données par le notaire dans l'acte notarial de la dernière succession?

NB/testament de notre père : legs de 25% de sa part à une de nos sœurs et reste indivision. Pour ma mère en 2017 : indivision et donation époux survivant de l'usufruit. Parents mariés sous le régime de la communauté.

Les propriétés évaluées et montants données au notaire pour solde de la succession. C'est sur ça qu'ils se basent pour fixer le prix de rachat de nos parts en fonction de nos quotités (moins recettes/dépenses établies par eux seuls)

est-ce eux qui fixent le montant de l'indemnité d'occupation?. Ne débute-t-elle pas au jour du décès de notre père?. DPE en E implique-t-il de tels niveaux d'abattement : 30% et 25%?

Merci.
Aline

Par Rambotte

Les droits de propriété actuels sur un bien dépendent de la propriété initiale du vivant des deux parents. Il peut exister des biens propres en communauté.

1) Sur un bien propre de votre mère, votre père n'a reçu que l'usufruit du bien, selon ce que vous dites du choix de votre père dans la donation entre époux. Chaque enfant possède un quart du bien en nue-propriété.

Suite au décès de votre père, l'usufruit s'éteint, le testament ne s'applique pas à ce bien. Chaque enfant possède un quart du bien en pleine propriété.

Exprimés en quarts, l'indivision sur le bien propre à votre mère est 1/1/1/1.

2) Sur un bien propre de votre père, il n'est pas concerné par la succession de votre mère.

Suite au décès de votre père, le testament s'applique à la totalité du bien. Votre sœur avantagée reçoit 1/4 (testament) + 1/4 des autres 3/4, soit 7/16, les 3 autres enfants reçoivent 1/4 des autres 3/4, soit 3/16 chacun.

Exprimés en 16èmes, l'indivision sur le bien propre à votre père est 7/3/3/3.

3) Sur un bien commun au couple de vos parents, votre père a conservé une moitié du bien, et a reçu l'usufruit de l'autre moitié. Chaque enfant possède 1/8 (4/32) du bien en nue-propriété.

Suite au décès de votre père, l'usufruit s'éteint sur ces 4 1/8 du bien, le testament s'applique à la moitié du bien appartenant à votre père.

Sur cette moitié, votre sœur avantagée reçoit 1/4 (testament) + 1/4 des autres 3/4, soit 7/16, les 3 autres enfants reçoivent 1/4 des autres 3/4, soit 3/16 chacun. Sur le bien total, cela fait 7/32 et 3 fois 3/32.

Cumulés avec la partie héritée de votre mère, votre sœur possède 11/32, et chacun des 3 autres possède 7/32.

Exprimés en 32èmes, l'indivision sur le bien commun est 11/7/7/7.

4) On pourrait faire des calculs similaires pour un bien détenu initialement en indivision entre vos parents dans des proportions quelconques, en faisant la transmission de propriété de la part de votre mère, puis celle de votre père.

Par ALINE

Merci à vous, mais vous ne m'avez pas répondu concernant :

- la déduction de travaux non effectués : est-ce normal de déduire du prix de rachat des parts le montant de travaux non

encore effectués (ceux indiqués dans le DPE pour améliorer la note)?

- piscine : déduire le montant de sa construction qui date de plus de 10 ans maintenant, voir 15 ans?
- chaudière : déduire le montant du virement fait à notre père de son vivant (plus d'un an avant son décès)? En sachant qu'ils vivaient sous le même toit.

Respectueusement.
Aline

Par yapasdequois

Voici les articles du code civil concernant l'indivision.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

notamment le 815-13.

Je recommande :

- les travaux non réalisés restent fictifs donc non déductibles
- la piscine devrait être évaluée selon la plus-value qu'elle apporte au bien, pas à sa valeur des travaux de construction d'origine
- idem pour la chaudière.

Pour les comptes de partage et les déductions, il doit y avoir un accord entre vous, sinon il faut soumettre le litige au tribunal. L'avocat est obligatoire.

Par Rambotte

Personnellement, je n'avais répondu que sur les quotités de propriété.

Concernant des devis qui n'ont pas conduit à des travaux réalisés, cela n'a pas de sens de les déduire. La déduction correspondrait à faire payer des travaux futurs par une indivision, alors qu'ils seront effectués par celui qui aura racheté les parts des autres.

Si votre frère a financé une piscine ayant amélioré le bien de votre père, ou de l'indivision entre votre père et les enfants suite au décès de votre mère, une indemnisation pour avoir amélioré le bien est envisageable. Reste toutefois à regarder le délai de prescription. Cela dit, même en cas de prescription, il n'est pas interdit, à l'amiable, de trouver équitable d'indemniser celui qui a amélioré le bien.

Pareil pour la chaudière (ici, la prescription n'a pas lieu).

Ensuite, pour le montant, ce n'est pas forcément la dépense.

Si on se base sur le fondement de l'enrichissement sans cause, ce serait la plus faible des deux sommes, la dépense faite par l'un, et l'enrichissement procuré à l'autre.

Si on se base sur l'amélioration du bien indivis par un indivisaire (le bien en question est-il en indivision du vivant de votre père suite au décès de votre mère), l'indemnisation se fait "selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage".

Un partage est soit amiable, et il n'est pas interdit de négocier à partir de la première proposition, qui n'est pas forcément à prendre ou à laisser de leur point de vue.

Vous avez le droit de faire des contre-propositions.

Par CLipper

Bonjour Aline,

Vous même avez vous répondu depuis quand les biens sont en indivision ? (depuis le deces de votre mere ou seulement depuis celui de votre pere)

Si je ne me souviens plus de la réponse, je vous prie de m'en excuser.

Par Rambotte

Sachant que l'indivision peut exister avant le décès du père pour un bien et pas pour l'autre.

Par CLipper

Oui, c'est ce que j'ai demandé au tout début de la discussion.

Aline, si vous voulez pouvoir négocier avec le clan " adverse, il vous faut avoir en tête tous les mécanismes de calcul, soit, mais également toutes les données sur lesquelles se font les calculs.

Bon courage, les négociations entre membres de la famille sont rarement faciles surtout quand personne ne connaît les règles d'une négociation.

Par ALINE

Bonjour.

L'indivision existe depuis le décès de ma mère en 2017. Mais, comme notre père était encore vivant, on a continué comme si de rien n'était. On a rien changé, rien géré. Notre père a continué comme si notre mère était encore là.

La piscine a été construite du vivant de nos 2 parents. Donc, on était pas en indivision.

La chaudière changée en 2023, car l'autre est tombée en panne. Notre père était encore vivant et d'après ce que vous m'avez fait comprendre il était usufruitier.