



Indivision problèmes

Par MaryB

bonjour, notre père est décédé il y a plus de 8 ans. Nous sommes trois héritiers, devenus copropriétaire d'un bien immobilier en indivision (maison et locaux commerciaux). L'un des héritiers est resté sur la propriété pour y travailler, refuse de vendre et de payer une indemnité de location. Ma soeur ne se sent pas concernée car elle déjà touché d'importantes sommes d'argent. Je suis donc seul à me battre contre mon frère. J'ai 75 ans et handicapé, mal voyant, et je n'habite pas dans la région où se trouve le bien. Mon frère en a profité pour y installer son fils, qui a créé une société enregistrée à l'adresse de l'indivision, a transformé des locaux en ateliers de carrosserie, sans me demander l'autorisation ni payer quoi que ce soit. Mon frère a laissé la maison se dégrader, donc je ne peux pas y habiter. D'autre-part, je n'ai pas accès à la propriété car il a changé les serrures. J'ai essayé de négocier à l'amiable, mais les choses ont empiré avec l'installation du fils. J'aimerais connaître la procédure pour une mise sous scellée de la propriété pour récupérer ma part (1/3 de la propriété non définie officiellement). Il y avait eu un accord entre mon frère et moi pour que je garde un local commercial. Il a profité du fait que je ne n'habite pas sur place pour occuper toute la propriété depuis 2 ans. L'urgence est demander un séquestre (quels sont les délais) et si ma demande peut être recevable vu la situation, demande l'arrêt de leurs activités, récupérer 1/3. Merci beaucoup pour votre aide.

Par Rambotte

Je ne pense pas qu'il s'agisse de poser des scellés. Tous les indivisaires ont le droit de jouir du bien indivis, mais celui qui en jouit privativement est redevable d'une indemnité d'occupation.

Puisqu'il n'y a pas accord pour procéder au partage amiable (et même refus formel de ce partage amiable ?), il faudrait en passer par le partage judiciaire, donc l'assignation en partage, au tribunal avec avocat.

Attention à pouvoir justifier des diligences entreprises en vue d'un partage amiable, pour ne pas risquer l'irrecevabilité de l'assignation.

Le juge saisi cherchera à déterminer si un partage en lots est possible (et commettra un notaire pour procéderaux opérations de partage), sinon, il ordonnera la licitation (vente aux enchères) du bien indivis.

Les indivisaires ont le droit de participer aux enchères, ce qui peut être un moyen d'acquérir le bien pour pas cher.

Par AGeorges

Bonsoir MaryB,

Oubliez vos idées de séquestre ou de faire stopper leurs activités. Les autres héritiers ont droit à leurs 2/3.

La possibilité qui vous reste me semble être de provoquer votre sortie judiciaire de l'indivision. Il faut prendre un avocat et le demander au Tribunal Judiciaire.

Le Tribunal fera estimer les biens, pour leur valeur et pour le dédommagement de l'occupation de votre part.

Après, le principal est que vous récupérez votre part, mais cela peut prendre un certain temps (deux ans ?). Le plus simple est sans doute de demander aux autres héritiers de racheter votre part. La raison est simple, comment vendre 1/3 de maison ?

S'ils ne veulent pas acheter ou ne peuvent pas, alors le juge pourra décider de tout vendre. Vous aurez droit au tiers, plus le dédommagement d'occupation.

Comme la procédure risque de durer un certain temps, un avocat peut vous coûter cher et vous pouvez peut-être essayer d'abord de faire estimer le bien, voir un peu le coût des loyers dans le coin pour estimer votre dédommagement d'occupation, et ensuite faire une offre, par exemple par huissier.

Si l'offre est rejetée, il sera alors temps de penser au Tribunal.

Par MaryB

merci pour vos réponses. Ces histoires sont toujours tristes et douloureuses, et dans mon cas, il s'agit d'un hériter occupant 100% la propriété en question. Une bonne journée à vous!