



Licitation d'indivision d'avec mon unique frère

Par Visiteur

Bonjour

Depuis bientôt 7 ans , je cherche en vain de sortir de l'indivision d'avec mon unique frère.Nous sommes copropriétaire d'un bien composé d'une parcelle de 3400 m² bâtie d'une maison laissée par notre père , que j'habite avec l'accord de mon frère depuis 1990 et sur laquelle j'ai du faire des réparation d'urgence s'élevant aux environs de 90000,00 ?. Au début des opérations amiables , on s'était mis d'accord que je garde la maison contre soulte et indemnité d'occupation. Après moult convocations , il ne s'est jamais présenté chez le notaire, me faisant toutefois patienter en me garantissant de sa bonne foi.

J'ai du pour des raisons professionnelles partir de juillet 2007 à Juillet 2009 travailler à l'étranger. Il en a profité pour forcer les portes et prendre possession des lieux sans m'en avertir , mais m'expédiant une lettre de menace si j'osais faire une quelconque procédure.

J'ai du interrompre le partage amiable et en entamer un judiciaire.

A mon retour , j'ai tenté à 3 reprises une conciliation mais à terme , elle a échoué. (Dois je aussi vous dire que ce personnage est bien connu des services de police pour violence , état d'ébriété et a déjà purgé une peine de prison en Décembre 2007°.

Après 3 convocations devant le notaire désigné par le tribunal , il ne s'est pas présenté ; mon avocat m'a dit que le dernier recours restait la licitation.

Puis je me proposer acquéreur ?

Il semble que c'est le bien dans son intégralité qui sera vendu.

Quelle somme devrais-je payer si je suis déjà propriétaire d'au moins 50% (Au moins car depuis 15 ans j'ai payé à sa place les taxes foncières , les derniers remboursements de crédit de feu notre père, et en plus , il a vendu mes meubles qui aménageaient la maison).

Tiendra-t-on compte de mes dépenses , lors du partage?

Devrais je payer tout le bien pour ensuite me faire rembourser de la valeur de mon lot ? Je n'ai pas les moyens de faire un aussi gros emprunt à la banque.

Espérant fortement une réponse de vous , veuillez agréer mes respectueuses salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

A mon retour , j'ai tenté à 3 reprises une conciliation mais à terme , elle a échoué. (Dois je aussi vous dire que ce personnage est bien connu des services de police pour violence , état d'ébriété et a déjà purgé une peine de prison en Décembre 2007°.

Après 3 convocations devant le notaire désigné par le tribunal , il ne s'est pas présenté ; mon avocat m'a dit que le dernier recours restait la licitation.

Puis je me proposer acquéreur ?

Oui bien sûr, et vous remporterez la vente dès lors que c'est vous qui aurez fait la meilleure offre.

Quelle somme devrais-je payer si je suis déjà propriétaire d'au moins 50% (Au moins car depuis 15 ans j'ai payé à sa place les taxes foncières , les derniers remboursements de crédit de feu notre père, et en plus , il a vendu mes meubles qui aménageaient la maison).

Tiendra-t-on compte de mes dépenses , lors du partage?

Oui, on tiendra compte de toutes ces dépenses.

En fait, on va dresser les comptes de l'indivision.

Ces comptes comprendront la valeur à laquelle l'immeuble a été vendue.

On soustraira de cette somme toutes les dettes de l'indivision:

-Toutes les sommes qui ont été engagées au profit de l'indivision sous réserve que ces sommes puissent être

démontrées: Article 815-8 du Code civil.

-La taxe foncière.

-Le crédit remboursant le crédit immobilier.

En revanche, on rajoute l'indemnité d'occupation que vous auriez du payer.

Enfin, on divise le résultat en deux: Chacun sa part.

Devrais je payer tout le bien pour ensuite me faire rembourser de la valeur de mon lot ? Je n'ai pas les moyens de faire un aussi gros emprunt à la banque.

En principe, oui puisqu'on ne peut pas savoir à l'avance quelle va être votre part.

Sans la somme, vous ne pourrez pas racheter la maison, malheureusement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse , mais des questions demeurent:

Le recours pour l'indemnité d'occupation est de 5 ans . Lui il y vit depuis janv 2008 aussi devra-t-il aussi une indemnité.

La maison quand je l'ai prise était très abimée et une expertise l'a estimé à 15000,00 ? . Depuis , j'y ai fait des travaux .

Est ce que son indemnité n'est pas supérieure à la mienne du fait de l'amélioration du bien?

Les banques jouent elles le jeu en sachant qu'elles n'auront en fin de compte pas à investir une somme équivalente à la valeur du bien mais à celle de mon frère si je remporte l'enchère?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Lui il y vit depuis janv 2008 aussi devra-t-il aussi une indemnité. La maison quand je l'ai prise était très abimée et une expertise l'a estimé à 15000,00 ? . Depuis , j'y ai fait des travaux . Est ce que son indemnité n'est pas supérieure à la mienne du fait de l'amélioration du bien?

En fait, l'indemnité sera équivalente au niveau du montant. Mais vous, vous aurez effectivement droit à "récompense" sur les travaux que vous avez réalisés. Mais cela reste totalement indépendant de l'indemnité d'occupation.

Les banques jouent elles le jeu en sachant qu'elles n'auront en fin de compte pas à investir une somme équivalente à la valeur du bien mais à celle de mon frère si je remporte l'enchère?

De facto, l'argent investi par la Banque sera le même. Simplement, vous aurez normalement vocation à le rembourser beaucoup plus vite en faisant un rachat de crédit.

Très cordialement.