

Procédure avec un mandataire judiciaire à venir

Par Stellou7

Bonjour,

Je vais être obligée de mettre en place une procédure juridique pour établir la succession de mon père. En effet un des biens de sa succession est en indivision avec ma demi-soeur et sa mère (mon père avait conjointement fait acquisition de ce bien avec elle). Sa mère a fait détruire le bâtiment de cette parcelle en indivision sans m'avertir et en faisant une promesse de vente avec la mairie (je présume pour ne pas payer les frais des travaux). Aucune vente ensuite évidemment. Elle en a fait un parking dont elle profite puisque c'est près de son domicile. Le problème est que le bien a perdu de sa valeur sans le bâti et que le notaire part de la valeur actuelle du bien pour le partage. Je n'ai pas de réponse de sa part pour s'arranger à l'amiable et souhaite très vite sortir de l'indivision. S'agit-il d'une procédure d'ordre pénal ou civil ? Est-ce discutable (civil/pénal) ? La médiation non plus n'a pas marché. Merci pour les conseils à venir. Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une procédure purement civile. Vous avez besoin d'un avocat. L'affaire n'est pas très simple. La solution prendra du temps.

Par yapasdequois

Bonjour,

Une seule certitude, c'est une affaire civile et pas pénale.

Pour avancer, il faudrait nous préciser si la démolition a eu lieu avant ou après le décès de votre père et quels droits ont les uns et les autres sur ce bien immobilier.

Par Stellou7

Merci pour vos retours.

Le bien immobilier (grange agricole sans doute très vétuste) a été détruit après son décès. J'en ai un peu moins d'un tiers.

Je vais mettre en place une procédure civile. Et s'il n'y a pas d'accord à l'amiable trouvé, est ce vrai que la répartition des biens peut alors être tirée au sort ? Qu'en est - il de la vente à la bougie ?

Par Rambotte

Ne pourrait-il pas y avoir un volet pénal pour la destruction volontaire d'un bien n'appartenant pas uniquement au "destructeur" ?

(Des destructions, dégradations et détériorations ne présentant pas de danger pour les personnes)

Ou alors l'indivision exclut de pouvoir appliquer ces articles, "autrui" n'existant pas vraiment ?

Par yapasdequois

Je maintiens qu'il n'y a pas de volet pénal ici.

au mieux on peut rappeler les articles du code civil sur l'indivision (815 à 815-18):

Notamment :

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'alléiation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Pour sortir de l'indivision, soit il y a un accord entre indivisaires (mais on peut se douter que ce n'est pas le cas ici) soit il y a vente aux enchères.

Le tirage au sort est envisageable si le patrimoine à partager peut se diviser en "lots" de valeur équivalents ou avec soulté.

Consultez votre notaire et/ou un avocat.

Par yapasdequo

Reste tout de même à vérifier si la démolition n'était pas une mesure de sécurité sur une grange dangereuse ou squattée...

Parfois un terrain nu a plus de valeur qu'avec une ruine dangereuse dessus....

Par Stellou7

Alors je pense que le bien n'était pas en bon état, dangereux je ne pense pas car la parcelle est attenante à la propriété de la maison Peut-être de l'autre côté il y avait une autre bâtie habitée. D'après un mandataire immobilier qui a estimé la parcelle, il aurait quoi qu'il en soit fallu conserver les fondations du bâtiment. En effet les règles d'urbanisme ont bien évolué depuis 20 ans (la démolition date de 2006).

D'après lui il faudrait revoir au double la valeur actuelle. Merci encore pour ces réponses pertinentes !

Par yapasdequo

Le risque que vous prenez en engageant une procédure judiciaire c'est que ce bien soit vendu aux enchères à bas prix. En y ajoutant les frais d'avocat est-ce bien raisonnable ?

Par Stellou7

A mon avis le bien ne sera jamais vendu aux enchères car la mère de ma demi-soeur souhaitera en faire l'acquisition dans la mesure où il apporte une réelle plus-value à sa maison individuelle. De plus il n'y a aucun problème d'argent de leur côté. Je pourrais aussi demander une compensation pour l'usage à titre personnel qu'il est fait de la parcelle depuis toutes ces années. Quant aux frais d'avocat je sais que la procédure d'ordre pénale est prise en charge par ma protection juridique, c'est beaucoup moins sûr pour une procédure au civil. D'où ma question sur la nature de la procédure à engager. Dans la mesure où la communication est rompue je n'ai pas bien le choix. Le temps presse mes enfants sont grands et je veux leur transmettre au plus vite les biens de la succession de mon père.

Par kang74

Bonjour

Attention, avec les " je ne pense pas" comme élément une procédure peut coûter chère puisque les frais d'instance, les vôtres et ceux de la partie adverse, seront à la charge du perdant .

C'est une procédure civile et uniquement civile : vous devez déjà faire le point avec un avocat .

Ce n'est pas parce qu'une construction n'est pas à côté d'un autre bâti, qu'elle n'y a pas d'arrêté de mis en péril pris à son encontre, voir les nombreuses décisions ou les propriétaires sont responsables si un squatteur s'y blesse .

Enfin on ne détruit pas un bien sans avoir à engager des frais .

M'enfin il faut commencer par le commencement, vous ne donnez aucune chronologie, depuis l'origine du bien .

Tant la destruction que la promesse de vente m'intrigue à ce sujet .

Vous parlez de 2006 pour la destruction : votre père est mort à quelle date ? Qui a été le donneur d'ordre de cette destruction ? Est ce que cela fait l'objet d'un permis ?

Je ne comprends pas non plus pourquoi vous voulez " établir la succession" de votre père : cela veut dire quoi ? Vous n'êtes pas allé chez le notaire ? Vous ne savez pas qui a quoi ? Vous ne vous acquitez pas des taxes inhérentes à votre statut de propriétaire ?

Par Isadore

Bonjour,

Rien n'empêche un indivisaire de participer aux enchères dans le cadre d'un partage judiciaire. Si la mère de votre sœur ales moyens de payer le prix de l'adjudication cela sera même l'occasion de faire une bonne affaire.

Un indivisaire qui détruit un bien indivis (ou un époux un bien commun) peut être condamné pour vandalisme :
[url=https://www.courdecassation.fr/decision/6079a8579ba5988459c4cd25]https://www.courdecassation.fr/decision/6079a8579ba5988459c4cd25[/url]

Le problème serait d'apporter la preuve qu'il y avait intention de commettre le délit : on n'a pas affaire ici à un saccage dans le but de nuire à autrui mais à des travaux de réaménagement. La Cour de cassation s'était prononcée sur un cas de destruction malveillante du bien commun. On ne peut pas, à mon avis, comparer cela à la destruction d'un bien immobilier en mauvais état pour faire un parking.

Mais bon, depuis 2006 la prescription est largement acquise pour le volet pénal. Donc question théorique sans incidence pratique

Par Stellou7

Réponse à kang74

Mon père est mort dans les années 90.

Je n'ai réglé la succession qu'en 2005.

Les biens en indivision sont soumis à répartition et accord entre les indivisaires. Cette opération de destruction me porte forcément préjudice pour le partage puisque ce bien commun a perdu de sa valeur. Hormis si elle accepte de considérer la valeur d'origine, ce que le notaire ne peut pas valider.

Pour ce qui est de la mise en péril je vais demander directement à la mairie s'il y a eu un document d'établi. Je ne pense pas ils me l'auraient fourni en même temps que la " promesse de vente". Ce papier a juste permis un arrangement entre la mairie et la mère de ma demi-soeur. Ils se connaissaient très bien.

Par kang74

Je n'ai réglé la succession qu'en 2005

Pourriez vous expliquer cette phrase précisément .

Que dit les actes de succession ? Qui à quoi ? Vous avez payé quoi comme charge en tant que propriétaire indivisaire depuis les années 90?

Vous allez avoir besoin d'un avocat pour faire le point : il vous faut les documents relatifs à la succession, notamment votre acceptation, et à la propriété des biens .

Une succession, ce n'est pas qu'un actif, c'est aussi un passif .

Si vous ne voulez pas que cette histoire vous coute un bras faites un travail de préparation clair en amont et chronologique , et surtout justifié .

Parce que ce n'est pas la peine de vous mettre martel en tête si vous n'êtes pas ou plus considéré comme propriétaire , ou si le fait de vous découvrir propriétaire fait que vous êtes redébrouillable de plus que ce que vous pouvez espérer avoir . Vous parlez de terrain et de grange : quelle est la nature du terrain ? Au départ (90) à l'arrivée ? Comment a t il été entretenu ? Est ce un lot distinct de la maison ?

Par yapasdequois

Le notaire n'est pas un juge. Il ne peut rien imposer.

Soit vous avez un accord pour le partage et la sortie d'indivision, soit il faut une décision du tribunal judiciaire. C'est une procédure uniquement civile.

Il y a d'autres biens en indivision dans cette succession ?
Les frais d'avocat peuvent vous coûter plus cher que la perte que vous estimatez avoir subi.

Par kang74

Dans quel cadre il y a un mandataire judiciaire ?

Je ne vois pas bien son but, hors procédure, qui l'a mandaté, pour faire quoi ?

Par Stellou7

Je vais consulter un avocat pour faire un point notamment pour faire une proposition de partage. Comment partir d'une donnée équitable avec le prix d'origine actuel du bien ? Il faut faire valoir qu'avec un bâtiment la parcelle vaut plus, tout simplement. Dans les années 90 on était encore en franc et il est compliqué de convertir après 30 années passées ! Un bâtiment agricole même en mauvais état est de l'ordre de 80000 ? dans notre région. La parcelle est par ailleurs toujours constructible j'ai fait une demande de certificat d'urbanisme qui me l'a confirmée.

Je répète que le mandataire immobilier m'a dit que quoiqu'il en soit la valeur du bien même vétuste, est supérieure à celle d'un terrain sans bâti car sans les fondations on perd de la superficie (la parcelle faisant autour de 100m² un nouveau projet de construction risque d'être compliqué avec une si petite superficie).

Je ne souhaite pas récupérer cette parcelle mais que les "manoeuvres" de la mère de ma soeur, qui d'ors et déjà n'avait pas à agir sans consulter et/ou prévenir les autres indivisaires et a détruit le bâtiment et ainsi profiter d'un emplacement pour son véhicule personnel soient prises en compte dans le partage des biens.

Il n'y a pas de dettes de passif sur cette succession.

Par yapasdequoi

Vous verrez bien avec l'avocat. Mais demandez lui un devis ou une convention d'honoraires avant d'aller plus loin.
Parfois vouloir avoir raison a un prix élevé.

Par Stellou7

Oui je ferai établir un devis merci du conseil. Si la protection juridique participe ça sera jouable. Je ne me laisserai pas faire car les démarches entreprises par la mère de ma soeur reste malhonnêtes.

Par kang74

J'ai posé des questions (plein)

Il va falloir avoir les réponses précise pour l'avocat, sinon il devra les trouver par lui-même et cela prendra du temps ... et coûtera donc plus cher .

Car 1990/2025 =< 30 ans.

Et qu'on ne sait pas trop ce que vous avez fait et payer en tant qu'indivisaire : être en indivision c'est aussi assumer les charges de celle ci .

Si tant est , qu'au départ, il n'y ait pas litige sur la situation d'indivision sur ce bien en particulier.

NB : La valeur du bien sera celle des années 90 et en toute logique elle est déjà clairement établie par l'acte de succession , qu'il importe la valeur en 2025.

Par Stellou7

Les biens en indivision sur la succession ne demandent pas d'entretien (terrains en friche) et il n'y a pas de frais à prévoir à ce niveau. Je n'ai pas été informée pour la grange si tant est qu'elle tombait en ruine et j'avais quitté la région à cette époque. La mairie aurait-elle dû me prévenir ? Ce que j'ai fait c'est accepter la succession bien que ma demi-soeur n'ait rien signé en retour (acte de notoriété). La grange transformée en parking y est mentionnée.

Et donc au bout de 30 ans il y a-t-il prescription ? Et si ma demi-soeur n'a rien signé qu'adviendra-t-il ? et de ce bien en 3 parties indivis ? La barre des 30 ans est dépassée ;

Par yapasdequoi

Prescription de quoi ?

La mairie n'avait pas de raison de vous prévenir.

Pour un terrain nu il y a peu de frais, mais n'oubliez pas la taxe foncière, surtout pour celui qui est constructible.. Vous n'avez pas payé de taxe foncière ?

Si'il y a plusieurs terrains, il sera peut être possible de faire un partage physique en lots (comme déjà suggéré).

Par kang74

Un terrain en friche s'entretient de gré ou de force par la mairie .

Un bâtiment aussi .

Il y a obligatoirement des taxes à payer chaque année.

Être propriétaire c'est donc obligatoirement responsable de toutes ces charges : vous avez une taxe foncière à votre nom ? Un acte de propriété ?

Et accepter la succession n'est pas suffisant, il faut un inventaire précis des biens qui sont valorisés au moment du décès , savoir de quoi exactement le patrimoine de votre père est constitué une fois la liquidation du régime matrimonial fait .

Là vous partez sur un préjudice que je comprends pas : le terrain a perdu de la valeur par rapport à celle déclarée à l'administration fiscale au moment du décès ???

Pour une situation initiale qui n'est pas claire du tout .

Par Stellou7

Non je n'ai pas payé de taxe foncière- On ne m'a jamais contacté pour cela, et pourtant les impôts ont mon adresse je vous le confirme.

"Nul n'est censé rester en indivision", la suite suivra.

Par Jean10021981

Bonjour,

Dans ce type de situation, il s'agit d'une affaire relevant du **droit civil**, puisqu'on parle d'un litige lié à la succession et à la gestion d'un bien en indivision. Toutefois, la destruction d'un bâtiment sans l'accord des autres indivisaires peut constituer une **faute civile**, voire un **abus de jouissance**. Dans des cas exceptionnels, si l'intention de nuire ou la fraude sont établies, une action **pénale** peut être envisagée, mais cela reste plus rare et difficile à démontrer.

La démarche la plus efficace serait de faire constater officiellement la destruction du bien par un huissier ou un expert, puis d'en informer le notaire afin qu'il prenne en compte la **valeur initiale du bien avant sa dégradation**. Si aucun accord amiable n'est possible, il est possible de saisir le **tribunal judiciaire** pour demander le **partage judiciaire** ou la **sortie de l'indivision**, conformément aux articles 815 et suivants du Code civil.

Il serait aussi envisageable de demander une compensation financière correspondant à la perte de valeur du bien.

Cordialement,
Jean-Luc

Par Stellou7

Je vous remercie grandement pour vos nombreux conseils grâce auquel j'y vois beaucoup plus clair pour mettre en place les démarches à faire pour établir le partage des biens indivis de la succession de mon père. Très cordialement.