



Bien en indivision et succession

Par Marie1983

Bonjour,

Je me tourne vers vous dans le cadre du partage d'une maison en indivision.

Les faits :

- Mr B et Mme A ne sont pas mariés, ils n'ont pas d'enfants.
- Ils ont acheté un bien en indivision dans les années 70.
- En 1990 ils se séparent et se partagent l'occupation du bien.
- Mr B occupe la partie 1 et Mme A les parties 2 et 3 de ce bien.
- Le tout est mis à l'écrit sur un document nommé « Protocole » (sans en-tête de notaire mais envoyé à ce dernier par courrier recommandé) en 1990.
- Les termes utilisés dans ce protocole sont « occupé » et « attribué » il n'y est pas question de « propriété ».
- En 2009, Mr B décède, laissant à ses héritiers (neveux, nièces...) sa part du bien.

Mes questions sont les suivantes :

- Ce « protocole » a-t-il une valeur ?
- Y a-t-il prescription sachant que la mise en copropriété n'a pas été faite du vivant de Mr B (donc en 19 ans) ?
- La division du bien est-elle dans tous les cas 50% pour Mme A et 50% pour Mr B, protocole ou non ?
- Auquel cas le protocole, s'il a encore une valeur, ne concernerait que l'usufruit et non la propriété ?
- Mme A peut-elle être redevable d'une indemnité d'occupation ?

D'avance merci pour votre aide !!!

Bien à vous.

Par isernon

bonjour,

à quels destinataires sont envoyés les taxes foncières ?

vous pouvez vous adresser au service de la publicité foncière pour savoir qui sont les propriétaires mentionnés de vos lots.

un accord n'a de valeur qu'entre les parties signataires mais pas vis à vis des tiers.

salutations

Par Marie1983

Mme A paie la taxe foncière des lots 2 et 3 et la succession du lot 1 + une dépendance non mentionnée dans le protocole.

Par Rambotte

Bonjour.

Les parties se partagent une taxe foncière unique, ou les lots sont connus de telle sorte que des avis séparés sont envoyés.

Le bien était-il déjà partagé lors de l'acquisition ?

Il s'agit de savoir si les lots ont une existence juridique, en tant que biens identifiables dans un état descriptif de division.

Par Marie1983

Je ne sais pas si les parties recevaient des avis séparés ou non. Lors de l'acquisition Mr B et Mme A vivaient ensemble dans la partie 1 et louaient les parties 2 et 3.

Par isernon

ce qui est intéressant, ce n'est pas de savoir qui paie, mais de savoir qui est le destinataire des taxes, pour savoir qui est le propriétaire des biens pour le trésor public.

Par Marie1983

Qu'est ce que cela change vu que la succession n'est pas terminée ? Elle dure depuis 12 ans car Mme A bloque la mise en copropriété... :(
Les héritiers peuvent ils se retrouver dépossédés de leur part si le trésor public a les mauvaises informations ? (je ne sais pas du tout ce que Mme A a fait comme tambouille avec l'administration).

Par isernon

marie1983,

j'ai indiqué pour quelle raison, il était intéressant de savoir à qui le trésor public envoie les taxes foncières à payer.

Par Isadore

Bonjour,

Ça "change" que pour vous conseiller il faudrait connaître statut exact de ce bien (et des lots s'ils existent). Vous évoquez une indivision, une mise en copropriété et même temps des "lots". Nous avons donc besoin de savoir si ces "lots" ont une existence légale ou s'il s'agit d'une simple entente entre les indivisaires.

Le "protocole" pourrait être assimilé à une convention d'indivision (si indivision il y a), donc avoir une valeur légale au sens où il fixerait les droits et devoirs des différents indivisaires (et notamment le partage de la jouissance du bien).

Par contre, il n'a aucune incidence sur la propriété.

Par Rambotte

La succession est probablement terminée. Il en résulte une indivision successorale. Ne pas confondre succession et partage.

Il est important de savoir si les "lots" ont une existence juridique, donc sont connus en tant que biens immobiliers distincts. Les avis de taxes foncières sont un indice, mais plus sûre sera une demande au Service de la Publicité Foncière.

Une division en lots peut être une division en lots de copropriété, mais on comprend du précédent message qu'il y a un refus de passer en copropriété.
Elle peut être aussi en lots de volume.

Si les lots n'existent pas juridiquement, et que ce ne fut qu'une convention de répartition des assiettes d'usage du bien, sans diviser la propriété, le bien a toujours été en indivision, et il est resté en indivision avec les héritiers.

Pour sortir de l'indivision, il faut demander le partage, qui semble être possible en lots, puisque dans la pratique et l'usage, cela a été fait.

Par Marie1983

Ok je vois :)

La succession n'est toujours pas faite non.

Il y a une parcelle, 3 bâtiments. Mr B paye pour le bâtiment 1 et la dépendance, Mme B pour les bâtiments 2 et 3 qu'elle occupe depuis le protocole avant le décès de Mr B. Je n'ai pas plus d'infos concernant le foncier, il faudrait que je revienne vers vous plus tard à ce propos.

Par Rambotte

Cela facilite grandement le partage, puisque la division du sol est possible. Entre A et la succession B.

Il y aura deux parcelles distinctes, et pas de division en lots. Chacun sera propriétaire de sa parcelle et des constructions dessus.

Il y aura peut-être des servitudes à définir.

Pour l'indivision successorale B, cela restera un problème interne à B.

Par Marie1983

Merci de votre réactivité !

Donc dans tous les cas, le protocole n'a de valeur que pour la jouissance et ne peut agir sur la propriété ?

Par Rambotte

La propriété immobilière résulte des actes notariés publiés à la publicité foncière.

Aujourd'hui, à défaut d'état descriptif de division en lots, il n'y a qu'une seule propriété immobilière, la parcelle cadastrale avec ses constructions. Les propriétaires sont en indivision.

On comprend que A ait refusé si vous avez demandé la création d'une copropriété, avec toutes ses contraintes (établir un règlement de copropriété, désigner un syndic de copropriété, tenir des assemblées générales de copropriété).

Alors qu'il suffit de partager le sol pour avoir deux propriétés indépendantes !

Par Marie1983

Le bien n'est pas divisible en plusieurs propriétés car les bâtiments se chevauchent...

Par AGeorges

Bonsoir Marie,

S'il est assez précis, le fameux "protocole" peut être considéré comme une convention d'indivision.

Si tout y est défini, sur la répartition des parts et celle des charges, et sur l'utilisation partagées des éléments du bien, on ne peut pas :

- parler de partage 50/50,
- parler d'indemnité d'occupation,
- parler de lots et de copropriété.

Il peut aussi être inutile de débattre sur le partage des taxes foncières.

Le problème qui peut se poser est de savoir si une convention d'indivision est "transmissible", cad si elle s'applique automatiquement aux héritiers de Mr au décès de celui-ci.

Le plus simple serait de dire OUI.

Les conditions définies s'appliquent alors aux neveux et nièces. Et si ces derniers n'en sont pas satisfaits, ils peuvent toujours provoquer le partage, apparemment difficile, voire donc la vente de l'ensemble, ou céder leurs parts à Mme si elle souhaite préempter.

Ils peuvent aussi contester le 'protocole' si celui-ci s'avère incomplet quant aux conditions de gestion de l'indivision.