



## Destruction d'un bien immobilier en indivision

-----  
Par Stellou7

Bonjour,

Je souhaiterais obtenir des conseils pour les démarches que je dois faire. Voici la situation : un bien en indivision dans une succession, une grange, a été détruite sans que les autres indivisaires ne soient mis au courant par l'un des indivisaires. A ce jour le partage de la succession va être fait-je m'efforce de le mettre en place- mais la valeur de cette parcelle est minimisée du fait qu'il n'y ait plus de bâtiment bien que toujours en zone constructible (d'après l'expert immobilier). Je ne sais pas s'il ne vaudrait pas mieux demander le partage judiciaire du fait de cela, bien que je préférerais largement un accord à l'amiable. Mais je ne sais pas comment faire une proposition juste du prix du bien. Est ce qu'une recherche de l'année de construction de la grange est nécessaire ? A l'époque il y avait une estimation en francs, peut-on convertir en euros pour une estimation de valeur avec bâti ?

Merci pour votre réponse

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

L'indivisaire qui dégrade le bien indivis est redevable d'une indemnité à l'indivision.

Article 815-13

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'aliénation. 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.

Reste la question de la valorisation de la diminution de valeur du bien. Il s'agit d'évaluer quelle serait la valeur actuelle du bien avec la grange, dans son état avant la destruction. A comparer avec la valeur actuelle du terrain.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Parfois un terrain nu et constructible peut avoir plus de valeur qu'un terrain encombré d'une "ruine" inutilisable"... Une évaluation de la valeur dans les 2 cas par plusieurs sources semble indispensable.

Ensuite quand vous aurez établi une valeur (et estimé l'impact de cette démolition) vous pourrez la proposer aux autres indivisaires.

C'est la "loi du marché" qui jouera ensuite : soit vous tombez d'accord sur une valeur pour que l'un de vous rachète le bien, soit un partage judiciaire est inévitable, ce qui revient à une vente aux enchères à bas prix.

-----  
Par Stellou7

Bonjour,

Merci pour vos réponses. Cela ne m'avance pas beaucoup car concrètement la valeur du marché n'a plus rien à voir avec celle des années 80.

Comment se faire une idée de la valeur immobilière actuelle, est ce que je peux me fier à ce qu'avait indiqué le notaire à l'époque ? Quant à me baser sur la valeur actuelle sans le bâtiment je suis forcément perdante.

Et engager une procédure pour réévaluer un prix de négociation équitable va être inéluctable. si le prix que je vais proposer, pour revendre ma part indivise est refusé par les autres indivisaires.

Existe-t-il un site pour faire une recherche sur d'anciennes valeurs mobilières détruites ?

Merci et bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

C'est inutile de faire de l'archéologie.  
Comparez les valeurs ACTUELLES avec et sans le bâtiment.

Consultez des agences immobilières, le notaire, des experts immobiliers, comparez leurs avis.

Si les indivisaires refusent vos calculs demandez leur de faire une contre proposition.

Et si tout accord est exclu, le tribunal ordonnera la vente aux enchères. C'est ballot.