Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Répartition d'une vente en indivision

Par camille33

Bonjour,

J'ai acheté un appartement avec mon ancienne compagne (pas de lien matrimonial, ni autre lien) via un prêt 50/50 il y a 12 ans (après apport personnel seul).
Cette dernière est décédée il y a 12 ans et le prêt a été soldé via l'assurance décès. Elle a 2 parents et un frère.

J'ai été usufruitier cet appartement depuis, y ai fait des travaux, payé les taxes foncières, les charges de copropriété, les travaux de copropriété. L'autre partie n'a rien payé depuis 12 ans.

Je souhaite mettre l'appartement en vente et l'autre partie est d'accord sous réserve de se mettre d'accord sur la répartition.

J'ai proposé la répartition suivante :

1) base du prix de répartition 50/50 = (prix de vente - frais d'agence) /2

A cela je déduis les éléments suivants:

2)apport personnel
3)travaux réalisés (fourniture et estimation main-d'oeuvre)
4)travaux de copropriété

Donc une répartition pour moi de 1+2+1/2x(3+4)
et pour l'autre partie 1-2-1/2x(3+4)

Or ils me réclament :
le manque à gagner sur les 12 ans soit la moitié d'un loyer pendant 12 ans
et que l'apport ne leur soit pas déduit.

Est ce légal?

Si oui, comment estimer les loyers? et que puis-je déduire de plus? (la moitié des charges de copropriété, de l'assurance, etc.)

Merci

Cordialement,

Camille

Par CToad

Bonjour,

Pour anticiper les questions des spécialistes :
- quelle est la répartition dans l'acte notarié relatif à l'appartement ?
- Vous étiez usufruitier parce qu'elle avait fait un testament en votre faveur ? ou vous vous considérez comme tel parce que la famille vous a laissé dans l'appartement sans rien réclamer ?

A priori, sous réserve de confirmation par quelqu'un de plus calé que moi :
- si vous étiez effectivement usufruitier de sa part suite à un testament, les charges courantes et les travaux vous reviennent, vous ne pouvez pas vous les faire payer.

- si vous n'étiez pas usufruitier, ils peuvent effectivement réclamer un demi loyer sur la période concernée. Après l'auront ils, entre les prescriptions etc... De la même façon, si vous occupiez l'appartement vous ne pouvez leur demander de prendre en charge vos charges.

Bref il faut savoir si vous êtes effectivement dans le cas d'un démembrement ou dans le cas d'une occupation.

Par camille33

Merci pour la rapidité.

La répartition dans l'acte est de 50/50. Dans ce cas, l'apport peut il être "récupéré" dans la répartition?
J'ai été usufruitier parce que la famille m'a laissé l'appartement sans rien réclamer. Mais j'estime que les travaux que j'ai réalisés (embellissement de l'appartement) et les travaux de copropriété (réfection de la toiture) ont permis une plus-value du prix de l'appartement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour commencer quand vous dites "l'autre partie" vous parlez de la famille de votre ex ?
La succession a-t-elle été réglée ? Quelle part vous a été attribuée à l'issue de cette succession ? Y avait-il un testament vous octroyant l'usufruit ? Sinon vous êtes simplement indivisaire de 50%.

Vous n'étiez sans doute pas "usufruitier" mais occupant et en indivision 50/(x/y/z) sachant que "la famille" n'est pas une personne morale, il y a plusieurs individus indivisaires et ayant chacun leur part de propriété.

Vous pouvez consulter les articles du code civil relatifs à l'indivision :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/[/url]
Vous y lirez que :

815-9 "L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité."

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."

En résumé, vous devez une indemnité d'occupation égale à un demi-loyer. Et vous devez démontrer que vos dépenses ont permis une plus-value, alors que ce serait plutôt de l'entretien, donc des frais à partager selon les quote-parts de propriété.

Soit vous trouvez un arrangement amiable pour ce partage, au besoin via un conciliateur, soit vous devez demander au juge de vous départager.

Consultez un avocat.

Par camille33

merci pour votre réponse précise.
bonne journée.

Par CToad

Rebonjour

Donc vous n'êtes pas usufruitier. Si vous allez voir un avocat, soyez précis sur ce point, car il change considérablement la donne.
A priori, et toujours à prendre avec des pincettes, je dirai que vous avez le droit à :
- 50% du fruit de la vente,

+ une récompense lié à l'amélioration de l'appartement, à chiffrer, mais ne concernant que le "gros ?uvre" (changement de fenêtre, réorganisation, installation d'une cuisine ou d'un chauffage etc.. oubliez peintures et revêtements de sol
+ la moitié des charges de copropriété en dehors de celles récupérables sur le locataire. Par exemple si la réfection de la toiture que vous mentionnez est due par tous les indivisaires, la consommation d'eau n'est que pour vous.
+ la moitié des taxes foncières (puisque vous n'êtes pas usufruitier, elles incombent aux indivisaires)
- 12 ans de demi loyer, loyer estimable en faisant passer une ou plusieurs agences et en faisant la moyenne de l'estimation.

Si l'apport n'est mentionné nulle part, ce n'est pas la peine d'en parler.

En fait cela correspond à ce qu'ils proposent. L'apport n'étant pas mentionné, il n'est pas inclus, ils ne semblent pas contester devoir la moitié des charges de copropriété, de même ils vous font le cadeau d'accepter de payer les travaux sur la base d'estimation du coût de la main d'?uvre + fournitures (ils pourraient n'accepter que les fournitures) mais réclament les 12 ans de demi loyers. Ils ont été réglo en vous laissant dans l'appartement sans rien demander alors qu'ils auraient pu forcer la vente depuis 12 ans, et selon moi continuent de l'être.