

indivision, partage et ... litiges

Par **do**, le **23/05/2004** à **23:46**

Bonjour,

J'ai hérité avec ma soeur d'une part dans un appartement. Nous avons demandé à sortir de l'indivision et vendre cette part aux membres de l'indivision.

Après plusieurs propositions de vente refusées, on nous a demandé de payer les charges locatives, foncières, etc ... ainsi que les travaux réalisés sur 10 ans en arrière.

Après s'être renseigné, nous devons participer à tout cela sauf que l'on a appris que la personne occupant les lieux et membre de l'indivision devait à chacun et en fonction de leur cote part une partie du loyer.

Nous n'avons pas réussi à nous entendre et nous avons pris un avocat, nous sommes passés au tribunal et un expert a évalué la valeur des parts de chacun.

aujourd'hui, nous sommes sur le point de rencontrer un notaire commis d'office (demande en cours) pour réaliser la vente.

Hors personne n'a évalué la valeur de "l'indemnité d'occupation".

notre avocat nous dit que c'est le notaire qui l'établira au moment de la vente.

Nous devons signer un papier pour protéger la partie adverse d'un non recours après la vente de cette part, et avant de signer, je souhaiterais mettre "une réserve" sur le sujet de l'indemnité, sachant que c'était le départ de notre affaire et la cause pour prendre un avocat.

comment puis-je être sûr que le notaire prendra en compte cette indemnité ? que puis-je noter sur le papier ?

je n'ai pas trouvé d'info sur ce sujet sur le net ...

Merci d'avance pour vos réponses !!!

Par **Yann**, le **24/05/2004** à **08:39**

Je ne suis pas certain, mais peut-être est-il possible de refuser de signer tant que la clause n'est pas inscrite?

Par **jeeecy**, le **24/05/2004** à **15:12**

[quote="Yann":3tkevkhf]Je ne suis pas certain, mais peut être est il possible de refuser de signer tant que la clause n'est pas inscrite?[/quote:3tkevkhf]
c'est un bon début

mais moi je préconisrai la signature d'une décharge de la part du notaire certifiant qu'il prendra en compte l'indemnité d'occupation
or en l'espece le notaire n'a pas encore été désigné
donc tu peux conclure un contrat entre tous les indivisaires reconnaissant l'indemnité d'occupation et sa prise en compte dans le partage final

il faut que tu fasses cela avant que tu signes le papier dont tu as parlé

@+
Jeeecy

Par **germier**, le **25/05/2004** à **17:16**

je trouve pour le moins curieux que dans la mission de l'expert il n'y ait pas eu de recherche de la valeur locative, indemnité d'occupation.
Je comprends que l'indivisaire occupant ne l'ait pas demandé, mais par les autres ni même que le juge n'ait rien dit.

Bon, le notaire va la fixer, mais c'est pas parole d'évangile.

je conseillerai d'obtenir des renseignements: loyer aux alentours par exemple; rentabilité du capital représentatif (5 à 7 % je crois)

et pour les travaux effectués : nécessaires ou pas ?

N'est il pas écrit quelque part que l'indivisaire qui jouit de la chose indivise est tenu d'une indemnité ?

Par **fabcubitus1**, le **01/06/2004** à **19:43**

Effectivement Germier, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est redevable d'une indemnité (art 815-9 du C Civ, cf legifrance.gouv.fr)
Pour ce qui est des travaux réalisés, il faudrait en connaître la nature : réparation, amélioration ou changement? Et si c'est une gestion de fait ou mandatée, car dans le cas d'une gestion de fait, le créancier ne bénéficie pas de l'accroissement de valeur du bien, et dans l'autre cas, il en bénéficie. Et il faut savoir que cette créance ne sera réglée qu'à la fin du partage, et qu'il faut donc faire des comptes d'indivision.

Par **germier**, le **01/06/2004** à **21:33**

Merci Fabcubitus1

Mais je ne comprends pas cette "décharge du notaire "de Jeecy

:o

Image not found of type image
si le notaire se "décharge" cela veut dire qu'il se décharge de toute responsabilité, à mon sens.

Par **do**, le **01/06/2004** à **21:50**

merci de vous êtes intéressé à mon sujet !

en faite, les travaux concernent les changements de fenêtres, l'aménagement intérieur, ils font partie de "gros travaux" partageable par chaque personne.

Pour le papier, j'ai un peu plus d'info, cela vient de la chambres des notaires qui permet de ne pas avoir recours auprès du tribunal quand à la décision de vente des parts. Ce papier doit être également rempli par la partie adverse qui ne fera pas de recours contre le rachat.

Par contre, toujours pas d'info sur l'indemnité de jouissance... mais je vais aller voir l'article indiqué par fabcubitus1.

merci !!

Par **jeecy**, le **02/06/2004** à **08:49**

[quote="germier":6ba3k2fu]Merci Fabcubitus1

Mais je ne comprends pas cette "décharge du notaire "de Jeecy

:o

Image not found of type image
si le notaire se "décharge" cela veut dire qu'il se décharge de toute responsabilité, à mon sens.[/quote:6ba3k2fu]

je me suis surement mal exprime

je pensais que le notaire fasse un écrit pour certifier qu'il prendra en compte cette fameuse indemnité quand le partage aura lieu

Par **germier**, le **05/06/2004** à **21:08**

l'indemnité d'occupation étant, sauf erreur, de droit, je ne comprends pas que le notaire demande une décharge de ce chef.

Aussi je suggère de lui poser la question par écrit et de lui demander d'avoir la coputoisie d'y répondre de la même manière

Et si comme je le pense c'est de droit, pourquoi demander une décharge

Alors pourquoi ne pas prendre un autre notaire ? ça ne coûtera pas plus cher, puisque dans les actes en double minute les notaires se partagent les émoluments