



Héritage d'un logement en mauvais état avec locataire

Par **Colette1720**, le **04/09/2024** à **15:28**

Bonjour,

Nous sommes trois héritiers de notre père, cet héritage est composé de 5 logements loués.

Ces derniers n'ont pas été entretenus. Pour certains, il s'agira d'un gros rafraichissement mais pour le plus grand, ce sont des travaux importants : toiture, changements de poutres au grenier, consolidation de certains murs, fenêtres et portes anciennes qui ne ferment plus correctement, humidité due à des fuites de tuyauterie et d'absence de gouttières, électricité en partie à refaire et compteur linky dans un autre logement, pas d'isolation, assainissement à mettre aux normes, conduit des cheminées à tuber correctement, et j'en passe. Le montant des travaux est exorbitant, il s'agit d'une maison de maître.

Un des logements mitoyen bien plus correct, s'est libéré, j'ai proposé au locataire d'y aménager sans modification de loyer, il a refusé sans donner de raison. Les 5 logements soit mitoyens, soit imbriqués dans la même propriété.

Je souhaite donner une valeur très faible à ce logement, au vu des travaux et du risque que le locataire exige des indemnités pour l'état du logement et une remise en état, qui ne pourrait se faire avec un locataire à l'intérieur. Les autres héritiers veulent donner une valeur plus importante au vu du potentiel du logement, mais le potentiel coûte très cher. Les agences immobilières ont donné une valeur faible au vu des travaux et le considèrent très difficilement vendable avec le locataire en place.

Bien sûr, mon père ne faisait pas les choses dans les règles, pas de diagnostics, et on recherche encore le bail. Le locataire se souvient d'être arrivé en 2018.

Celui qui va hériter peut-il faire déduire les montants des travaux de la valeur du logement ?

Le locataire peut-il attaquer celui qui en sera propriétaire ? (il n'a jamais rien réclamé jusqu'à aujourd'hui)

Merci

Par **Rambotte**, le **05/09/2024** à **09:10**

Bonjour.

[quote]

Celui qui va hériter[/quote]

Vous avez déjà hérité, à trois, en indivision, des 5 logements.

Nous comprenons que c'est un bâtiment unique, non soumis à une quelconque division (avec état descriptif de division), dans lequel 5 logements ont été créés ?

Dans la déclaration de succession, il faudra évaluer la valeur globale du bien, compte tenu de l'état du bâtiment, logement par logement.

Après l'héritage, il y a le partage, c'est-à-dire la sortie de l'indivision. Le résultat du partage (l'attribution de lots, ou d'une soulte) n'est pas un héritage. Personne ne va "hériter" du logement, il se le fera attribuer dans le partage.

Dans le partage et l'attribution des lots, il faudra évaluer les logements pour que le partage soit équitable. La valeur d'un logement dépend bien entendu de son état.

Lors du partage se posera aussi la question du statut de l'immeuble, et de sa division en lots au sens immobilier (lots de copropriété, lots de volume).

Par **Colette1720**, le **05/09/2024 à 10:36**

Bonjour,

Sur les 5 logements, un seul est indépendant, les 4 autres logements, sur une seule parcelle cadastrale, sont mitoyens soit directement entre eux, soit par l'intermédiaire d'une grange.

C'est le partage qui m'inquiète, deux des héritiers (je n'ai pas eu la chance d'être un garçon) ont bénéficié de donations de biens indépendants, qu'ils ont choisi et dont ils peuvent tirer parti soit par l'exploitation pour les terres agricoles, soit par la vente pour les terrains et les biens immobiliers. L'un d'eux veut même attribuer une valeur inférieure à celle de la SAFER en ce qui concerne les terres eues en donation.

J'ai du mal à faire entendre, malgré le passage des agents immobiliers qui vont dans mon sens, que les biens restants ne sont pas aussi intéressants et se rapprochent plus du cadeau empoisonné. Ils n'ont aucune notion des normes locatives et sont fermés aux explications. Mais souhaitent m'attribuer ce logement.

J'ai souvent entendu dire que s'il y a conflit, les biens sont attribués par tirage au sort. Et cela m'inquiète beaucoup.

Par **Rambotte**, le **05/09/2024 à 10:45**

Il y a donc eu des donations, qui doivent être prises en compte dans le partage. Leurs donations furent-elles en avance de part ou hors part successorale ?

Est-ce que leurs donations les remplissent déjà de leurs droits dans le partage ?

Dans ce cas, vous devenez dans le partage propriétaire des 5 logements, avec peut-être une soulte à payer ou à recevoir pour l'égalité dans le partage.

Si les donations sont en avance de part, la masse de partage est constituée des biens présents au décès (les 4 + 1 = 5 logements, plus peut-être d'autres biens), augmentée du rapport des donations (valeurs à l'époque du partage des biens donnés, mais évaluées dans leur état au jour des donations).

C'est cette masse de partage qui est divisée en 3 parts égales. Pour l'attribution des biens présents au décès, on tient compte des valeurs déjà reçues en donation.