



Société

Héritage Dioudon: Le généalogiste Erik Terquem gagne en appel

Mercredi 21 Février 2018 - 10:46



"C'est une affaire dantesque". Erik Terquem, professionnel de la généalogie successorale, a gagné la deuxième étape de la **bataille judiciaire opposant à certains héritiers dans la succession Dioudon**. La cour d'appel de Saint-Denis vient en effet de confirmer la position du tribunal de grande instance par deux décisions en date du 16 février 2018.

58  J'aime  Tweet

Pour rappel, les héritiers Dioudon ont fait appel au généalogiste pour régler cette succession ouverte depuis... 1941. "Je représente plus de 90% des droits indivis dans ce dossier", tient à rappeler le patron du Cabinet généalogique de l'océan Indien (CGOI)

Une partie du contentieux porte sur la vente de la parcelle HK107, située sur le lieu-dit Trou d'eau, à la Saline-les-Bains, dont une partie est constructible et l'autre classée zone rouge par le PPR (plan de prévention des risques), dans la ravine. "Les héritiers étaient au départ prêts à s'en séparer pour quelques milliers d'euros. Je leur ai dit de la garder en réserve foncière, car elle a un accès à la mer". Le professionnel retrouve alors le propriétaire de la parcelle qui jouxte la HK107 afin d'établir un accord pour proposer à la vente les deux parcelles, comme un ensemble, à un investisseur.

Une offre jugée "exceptionnelle"

Une proposition qui intéresse le groupe Apavou, par le biais de la société Batilogia, qui signe un compromis de vente pour la somme de 2,2 millions d'euros. C'est alors que certains héritiers refusent la vente, estimant que la parcelle vaudrait en réalité plus cher, s'appuyant sur deux rapports l'évaluant à 4,2 et 6,6 millions d'euros. Face à de telles différences de prix, le juge des référés organise une expertise judiciaire qui conclura à la somme de 730.000 euros.

Ainsi, pour la Cour d'appel, "l'offre d'acquisition émise par la société Batilogia apparaît exceptionnelle au regard de l'estimation non-sérieusement contestée de l'expert Tardivel et les consorts V. n'invoquent aucun élément susceptible de justifier leur opposition à la vente du bien au prix qui a été accepté par la société Batilogia. Ils ne produisent eux-mêmes aucune autre proposition de vente".

Le terrain litigieux faisant partie d'une succession ouverte depuis 1941, soit plus de 70 ans, et le nombre d'héritiers augmentant au fil du temps -rendant le règlement de cette succession de plus en plus difficile- les juges estiment en outre que "l'urgence et l'intérêt commun des héritiers à voir autoriser la vente du terrain au prix proposé par le compromis de vente sont ainsi caractérisés", et confirment ainsi l'ordonnance rendu par le TGI un an plus tôt.

L'offre d'acquisition émise par la société BATILOGIA apparaît exceptionnelle au regard de l'estimation non sérieusement contestée de l'expert TARDIVEL et les consorts VAILLINGOM n'invoquent aucun élément susceptible de justifier leur opposition à la vente du bien au prix qui a été accepté par la société BATILOGIA.

Ils ne produisent eux-mêmes aucune autre proposition de vente.

Le terrain litigieux fait partie d'une succession ouverte depuis 1941, soit plus de 70 ans. Le nombre d'héritiers va croissant au fil du temps et rend le règlement de cette succession de plus en plus difficile.

L'urgence et l'intérêt commun des héritiers à voir autoriser la vente du terrain au prix proposé par le compromis de vente sont ainsi caractérisés.

Une autre partie du litige concerne la parcelle ET672, située chemin des Casques, au lieu-dit Bellevue (là où des riverains s'opposent d'ailleurs à l'ouverture d'une carrière). Alors qu'il existait un projet de convention de forçage avec la société Lafarge pour l'extraction des matériaux, moyennant une redevant d'un euro par mètre cube, là aussi, certains héritiers ont finalement refusé de donner leur accord pour la ratification, estimant le montant insuffisant.

La construction de la NRL comme argument

"Bien que les héritiers opposants à cette convention invoquent la vileté du montant de la redevance, ils ne produisent aucun éléments susceptible d'établir que cette redevance peut être renégociée à la hausse" indique ici la cour d'appel, avant de souligner : "La construction d'une nouvelle route du littoral dont la réalisation nécessite un apport important de gros matériaux constitue une circonstance exceptionnelle qui n'est pas nécessairement appelée à se reproduire". Les juges estiment ainsi que l'urgence et l'intérêt commun des héritiers sont suffisamment caractérisés et confirme l'ordonnance rendue par le tribunal –à ceci près qu'elle substitue la société Vinci construction à la société Lafarge.

Les consorts... produisent un projet de convention de forage aux termes duquel les héritiers d'Emile DIOUDON concèdent à la société LAFARGE le droit exclusif d'extraire et de disposer des matériaux contenus en toute profondeur dans le sol des terrains pendant une durée de 7 ans et moyennant paiement d'une redevance d'un euro par mètre cube.

Bien que les héritiers opposants à cette convention invoquent la vileté du montant de la redevance, ils ne produisent aucun élément susceptible d'établir que cette redevance peut être renégociée à la hausse :

L'accord passé par une majorité d'héritiers permet de rentabiliser un terrain inconstructible et qui ne procure aucune sorte de revenu depuis le décès de leur auteur depuis le 26 août 1941.

La construction d'une nouvelle route du littoral dont la réalisation nécessite un apport important de gros matériaux constitue une circonstance exceptionnelle qui n'est pas nécessairement appelée à se reproduire.

S'il ne sait toujours pas si les appelants ont formés un pourvoi en cassation, Erik Terquem estime que l'appel démontre déjà "un entêtement incompréhensible". "Leur position va à l'encontre de leurs propres intérêts. Ils se sont tirés une balle dans le pied", réagit-il, satisfait de la position des juges du fond.

Problématiques symptomatiques des Dom-tom

Fort de ces deux décisions, le généalogiste s'apprête désormais à lancer une nouvelle procédure pour un troisième terrain (parcelle ET151) dont ces mêmes héritiers ont été expropriés par le Département en 1982 en vue de l'ouverture d'une carrière qui n'a jamais vu le jour. "L'objet doit être réalisé dans les 5 ans suivant l'expropriation, sinon c'est de l'expropriation abusive. Ça n'a pas été le cas. Nous allons donc engager une procédure pour demander la restitution de cette parcelle".

Quoiqu'il en soit, cette succession complexe, datant de plus de 70 ans, est très loin d'être un cas isolé. Selon Erik Terquem, ces problématiques de successions non réglées sont symptomatiques des Dom-tom. "On est face à une inertie de l'Etat. Et c'est une perte immense pour l'administration fiscale, à la fois pour les impôts fonciers non perçus, mais aussi pour les droits de succession qui s'éteignent", constate-t-il.

Convaincu qu'il est possible de "faire bouger les lignes", il aimerait réunir tous les acteurs autour de la table, notaires, experts-géomètres, représentants du parquet et représentants du fisc. "Il faut un plan qui permette de régler proprement les indivisions, cette situation concernant 2 familles sur 3 à La Réunion".

M.A
Lu 4238 fois



190 rue des 2 Canons
Imm. FUTURA
97490 Sainte-Clotilde
06 92 97 75 75
contact@zinfos974.com

- Contact
- Signaler un abus
- Mentions légales

Les rubriques

LE BLOG DE PIERROT
Local
Océan Indien
National
International
Le courrier des lecteurs
Les dossiers
Paranormal974

Le blog de Pierrot