sortie de l"indivision et désaccord quels risques?

Par **Christian**, le **15/09/2009** à **08:09**

Bonjour, je voudrais un renseignement s.v.p. concernant sur une situation qui me semble assez complexe. Celle de la sortie de l'indivision en cas de désaccord
Bien que j'ai fais un mémoire sur la distinction entre l'indivision et la société, je suis un peu perdu.

Voilà, des propriétaires indivisaires ont acheté un bien il y a 14 ans et tous sont d'accord pour sortir de l'indivision et sur la répartition des parts individuelles
Si chaque part est divisée comme cela

A a 38 %
B = 16 %
C = 14 %
D = 20 %
E = 12 %

(D et E) demandent un partage judiciaire.
A, B, et C acceptent toutes les conditions du partage sans restriction, mais ne veulent pas vendre.
(D et E) veulent leur part en argent,
(D et E) ou (D ou E) exigent que l'ensemble du bien soit vendu

Je voudrais juste savoir si d'une part :
Un indivisaire qui désire vendre sa part peut obliger les autres à vendre aussi leurs parts ?
Et en cas de licitation, est-ce que la mairie est prioritaire sur l'ensemble du bien ou que de la part qui sera vendue ?
Existe-t-il un moyen de garder sa part ?

Merci de vos réponses

Par **Camille**, le **16/09/2009** à **14:26**

Bonjour,
Problème jamais simple, mais à mon avis, ne se pose pas comme vous le faites.

1°) Le bien est-il "physiquement partageable", c'est-à-dire lotissable en lots nettement

différenciés ?
Si oui, on peut sortir d'une indivision sans vendre en transformant l'indivision en copropriété. Après, chacun fait ce qu'il veut en vendant son lot ou pas, puisqu'il est devenu propriétaire unique de son lot.

2°) Le bien n'est pas physiquement partageable, les deux seules solutions pour sortir de l'indivision sont, à mon avis toujours,
- la vente globale du bien et un seul demandeur peut forcer tous les autres,
ou alors,
- les indivisionnaires voulant rester en indivision s'entendent pour racheter les parts de ceux qui veulent en sortir, donc ici, les parts de D et de E par A, B et C. Dans ce cas, D et E ne peuvent exiger la vente du bien.

Avant de demander un "partage judiciaire" à un juge, il faudra d'abord demander la "vente judiciaire" pour pouvoir sortir de l'indivision et seulement après, se partager, judiciairement ou pas, les fruits de la vente.
Un juge ne tranchera pas entre la salle de bains et le salon...
Si le juge met le nez dans le partage, il demandera probablement quels ont été les apports de chacun (achat, améliorations, etc.) et calculera les parts au prorata. Exit le calcul préalable "à l'amiable" des (ex-)co-indivisionnaires.

Le mieux, dans ce genre de situations, serait plutôt de consulter un notaire sérieux avant d'aller voir un juge.

Par **amphi-bien**, le **21/09/2009** à **23:15**

[quote:2b8di6j9] 2°) Le bien n'est pas physiquement partageable, les deux seules solutions pour sortir de l'indivision sont, à mon avis toujours,
- la vente globale du bien et un seul demandeur peut forcer tous les autres,
ou alors,
- les indivisionnaires voulant rester en indivision s'entendent pour racheter les parts de ceux qui veulent en sortir, donc ici, les parts de D et de E par A, B et C. Dans ce cas, D et E ne peuvent exiger la vente du bien.

[/quote:2b8di6j9]

mouaiii mais non .
les actes de dispositions,ou plus généralement les actes qui ne ressortissent pas de l'exploitation normale du bien indivis ne peuvent,malgré les reformes ,ne peuvent etre accomplis sans l'unanimité des indivisaires.
sauf pour les meubles indivis qui la peuvent etre céder à la majorité des 2/3 des droits indivis (66%) .....

par contre ,chaque indivisaire est en droit de provoquer le partage,qui est de droit SAUF a faire valoir un sursis au partage ou un maintien provisoire ou mieux encore évincer l'indivisaire désireux de se partir en le désintéressant et en maintenant l'indivision grace à

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

l'attribution éliminatoire qui est une bonne solution.

quant a la cession des droits indivis, en effet , le droit de préemption des indivisaires permet de conserver le caractere familale de cette propriété individuelle exercée de manière communautaire qu'est l'indivision.

Amphi-bien, le roi des grenouilles vous salue

Par **Camille**, le **22/09/2009** à **16:04**

Bonjour,
[quote="amphi-bien":gow63dcj]
mouaiii mais non .
les actes de dispositions,ou plus généralement les actes qui ne ressortissent pas de l'exploitation normale du bien indivis ne peuvent,malgré les reformes ,ne peuvent etre accomplis sans l'unanimité des indivisaires.
sauf pour les meubles indivis qui la peuvent etre céder à la majorité des 2/3 des droits indivis (66%) .....

par contre ,chaque indivisaire est en droit de provoquer le partage,qui est de droit SAUF a faire valoir un sursis au partage ou un maintien provisoire ou mieux encore évincer l'indivisaire désireux de se partir en le désintéressant et en maintenant l'indivision grace à l'attribution éliminatoire qui est une bonne solution.

quant a la cession des droits indivis, en effet , le droit de préemption des indivisaires permet de conserver le caractere familale de cette propriété individuelle exercée de manière communautaire qu'est l'indivision.
[/quote:gow63dcj]
mouaiii mais... je ne vois pas trop bien ce que j'ai écrit de très différent, bien qu'écrit très différemment.

Par **amphi-bien**, le **22/09/2009** à **22:01**

tu semblais mélanger la vente et les pouvoirs pour la vente , du droit de provoquer le partage ;)

Image not found or type unknown je me devais d'intervenir

Par **Camille**, le **23/09/2009** à **07:01**

Bonjour,

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

:))

Oui, mais je ne sais pas qui mélange quoi Image not found or type unknown

Si c'est "sortir de l'indivision + partage ne sont pas forcément synonymes de vente forcée", je veux bien, mais ici, dans le problème posé, "tous sont d'accord pour sortir de l'indivision" mais "A, B et C ne veulent pas vendre" et "D et E veulent leur part en argent".
Donc, à moins que les indivisaires aient d'autres ressources cachées ou que le bien soit lotissable...
"L'attribution éliminatoire/préférentielle" par "désintéressement de l'indivisaire à évincer" n'est pas gratuite.

Or, comme dirait M. de la Palice, la règle de l'unanimité ne fonctionne que quand tout le :D

monde est d'accord... Image not found or type unknown

Par **Christian**, le **08/12/2009** à **08:26**

merci beaucoup de ses réponses;
je n'ai plus internet chez moi, vraiment désolé je ne peux répondre qu'à université.

la situation s'est encore compliqué je pense que l'indivision est une situation difficile. surtout quand l'affaire est devant les tribunaux car si il n'y à pas d'accord la vente globale est un risque je pense ~x(

et qu'il vaut mieux s'en sortir dès le début sinon.... Image not found or type unknown

merci beaucoup

Par **Camille**, le **08/12/2009** à **12:06**

Bonjour,
C'est surtout que ce qu'on a un peu de mal à comprendre, c'est que par principe de fonctionnement, l'indivision - sortie incluse - implique nécessairement la bonne entente de tous les indivisaires, autrement dit des indivisaires qui acceptent par principe de régler leurs différends à l'amiable entre gens adultes, sensés et responsables. Donc, dès lors qu'il y a "bisbilles irréductibles", reste plus que le juge pour jouer à Salomon. Forcément.
En réalité, la sortie "forcée" à travers un juge ne fait qu'entériner, d'un point de vue légal, une sortie larvée et de fait de l'indivision déjà plus ancienne...

Par **marinecattaneo**, le **12/01/2010** à **19:29**

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Bonsoir,

je rencontre aussi un problème de sortie d'indivision :

un couple de concubins (non déclaré) est propriétaire d'une maison en indivision.
Ils sont séparés, Mme vit seule dans la maison mais les 2 concubins règlent les frais.
M. souhaite vendre la maison et récupérer son apport. Mme refuse la vente du bien, et un partage amiable. Elle ne veut pas non plus racheter la part de M. dans l'indivision ... impasse !

Quelle est la procédure pour que M. puisse récupérer son apport ?
Doit il passer devant notaire pour faire constater l'absence de partage amiable ?
Quel TGI doit il saisir (la loi parle du TGI du lieu d'ouverture de la succession ... serait ce donc celui du TGI du lieu de situation du bien ?)
je galère un peu, même si pour l'instant j'ai d'abord conseillé à M. de prendre RDV avec son notaire ...

Merci d'avance !

Par **Camille**, le **14/01/2010** à **12:28**

Bonjour,
Je ne vois pas ce qu'un notaire pourra faire, ce n'est pas son métier de constater les litiges (encore moins de les régler). Lui ne peut intervenir que dans les cas où "tout le monde est d'accord" ou "finit par se mettre d'accord". Ce n'est qu'à ce moment-là qu'il "instrumente" (officiellement).

Par **marinecattaneo**, le **14/01/2010** à **20:37**

Bonsoir !

Alors pour le notaire,
il n'intervient effectivement que pour le partage amiable, mais il me semblait que pour pouvoir demander le partage judiciaire, il fallait avoir tenter un partage amiable. Ainsi le notaire devait délivrer un document certifiant qu'aucun accord n'avait été trouvé, ou que l'une des parties n'était pas d'accord pour partager, et que ce document devait être présenté au TGI.

Mais je peux me tromper, j'ai peut être rêvé !

Concernant le TGI, quel TGI saisir ? celui du lieu de situation du Bien ?

Merci encore !
J'ai du mal à trouver les infos car j'ai l'impression que le code civil se borne à l'indivision successorale !

bonne soirée

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Gab2**, le **15/01/2010** à **13:19**

Bonjour,

[quote:1dp7ywzx]Concernant le TGI, quel TGI saisir ? celui du lieu de situation du Bien ?[/quote:1dp7ywzx]

C'est bien le TGI de situation de l'immeuble.

[quote:1dp7ywzx]J'ai du mal à trouver les infos car j'ai l'impression que le code civil se borne à l'indivision successorale ![/quote:1dp7ywzx]

Sans doute parce que l'indivision successorale est soumise au même règle que l'indivision de ;)

droit commun. Il n'existe qu'un seul et unique régime d'indivision Image not found or type unknown

Très cordialement.

Par **Camille**, le **16/01/2010** à **11:57**

Bonjour,
Bien d'accord, il n'y a pas deux régimes différents. Même si l'indivision "successorale" est probablement le cas le plus courant. Mais, en fait, peu importe de quelle origine patrimoniale provient le bien en indivision.
[quote="marinecattaneo":156l2ddw]
Alors pour le notaire,
il n'intervient effectivement que pour le partage amiable, mais il me semblait que pour pouvoir demander le partage judiciaire, il fallait avoir tenter un partage amiable. Ainsi le notaire devait délivrer un document certifiant qu'aucun accord n'avait été trouvé, ou que l'une des parties n'était pas d'accord pour partager, et que ce document devait être présenté au TGI.
[/quote:156l2ddw]
J'ai bien peur qu'un notaire ne se risque pas, gratos en plus, à signer un document auquel il n'est pas tenu, "parapluie" oblige...
Et il me semble qu'il suffit au demandeur d'exhiber une correspondance suffisante entre les différents indivisaires qui montre des divergences persistantes.
De toute façon, il me semble que le juge commencera par :
- réunir/contacter tout le monde pour constater/confirmer les différents entre les uns et les autres
- réunir/contacter tout le monde pour tenter de les aplanir et trouver un compromis acceptable par tous
- provoquer la vente judiciaire forcée s'il constate que ce n'est pas possible autrement de régler l'affaire

voire parfois avec une étape intermédiaire...

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

- réunir/contacter certains indivisaires pour leur faire (re)prendre contact avec les (dures) réalités et pour leur éviter de demander "le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la crémière" ou d'arrêter de croire au Père Noël...
:D

Image not found or type unknown

Par **marinecattaneo**, le **16/01/2010** à **15:27**

Bonjour !

je vous remercie donc pour votre réponse !

bon WE

Par **titi974**, le **09/03/2011** à **20:29**

Bonjour!

on est dans une indivision qui n'est pas successorale (un peu comme une société) où seulement 68 % des co-indivis sont d'accord pour aménager leur parcelle.

Sur demande de madame « je m'oppose » le maire nous a réunit en mairie tous les co-indivisaires pour trouver une entente et aménager notre parcelle, j'ai été nommé à l'unanimité référent et m'occuper des démarches pour arriver à diviser et partager notre terrain.

Deux récalcitrants n'ont pas voulu s'associer à notre projet, j'ai fais part au responsable de l'urbanisme des difficultés rencontrées et de leur volonté de ne pas participé à notre projet et il nous a dit qu'il les avaient reçu et qu'il est au courant (verbal)
il nous a demandé de faire notre projet sans eux!

le projet à été déposé le 07 décembre 2010,

le 29, Les 2 propriétaires indivis qui n'ont pas voulu associer au projet ont fait opposition au permis d'aménager pendant l'instruction du dossier sous prétexte qu'il n'étaient pas au courant du projet d'aménagement (projet non encore affiché en mairie)

1) n'était-ils pas tenu de nous aviser par lettre recommandée dans un délai?

2) le 21 janvier (plus d'un mois passé) les services de l'urbanisme nous réclament des pièces manquantes, mais ne nous informe pas de cette opposition

3)le 8 mars 2011 on reçoit un courrier nous informant d'une opposition au permis d'aménager du refus à cause cette opposition N'y a-t-il pas eu une faute de la part de la mairie

merci d'avance pour vos réponses.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **10/03/2011** à **07:08**

Bonjour,
Oui, mais j'ai bien peur que vous fassiez partie de ces gens qui confondent un peu "autour et alentour".
Si j'ai bien tout suivi, la mairie et les services de l'urbanisme n'interviennent dans cette affaire à la demande d'un des protagonistes [u:1za6b77f]qu'à titre purement amiable[/u:1za6b77f], pour tenter d'aider à résoudre un conflit de droit purement privé entre administrés qui n'arrivent pas à se mettre d'accord entre eux sur une question de droit purement privé.
Donc, ni la mairie ni ses services, dont ce n'est pas le métier juridique de régler les conflits privés entre administrés, ne sont astreints à aucune règle de droit en la matière et on ne peut, de ce fait, leur reprocher aucune faute, telles que l'absence d'affichage ou le manque de communications entre les différents intervenants.

Si vous avez été "[i:1za6b77f]nommé [u:1za6b77f]à l'unanimité[/u:1za6b77f] référent[/i:1za6b77f]" pour vous "[i:1za6b77f]occuper des démarches pour arriver à diviser et partager[/i:1za6b77f]", donc aussi par les "deux récalcitrants", alors pourquoi s'opposent-ils au projet que vous leur présentez ?

Et qu'est-ce que...
[quote="titi974":1za6b77f]
une opposition au permis d'aménager du refus à cause cette opposition...
[/quote:1za6b77f]
:roll:

Image not found or type unknown

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés