maison de campagne

Par **bourdon**, le **25/02/2007** à **07:58**

bonjour
ma mère m'interdit voilà 7 ans d'aller dans notre maison de famille dont j'ai hérité en partie de mon père voilà 11 ans.
elle en est usufruitière, propriétaire de son vivant de la moité et sommes dans l'indivision ma soeur et moi.
voulant vendre cette maison, je me décide de racheter leurs parts mais les complications qu'elles m'ont crées m'ont obliger d'annuler le partage.
folles de rage, je recois un courrier de leur avocat qui saisi le tribunal en vue de solliciter le partage judiciaire de ce bien avec licitation à la barre.
qui fixe le prix?
quels sont mes droits?
dois je payer les 10 ans de passif (taxe, entretiens....) qu'elle me réclame?
merci de me répondre

Par **Gaipeto**, le **25/02/2007** à **10:03**

bonjour ,

La propriete est divise en trois droit l' usus , le fructus et l' abusus .

Votre mère possede l' usufuit (usus+fructus) vous et votre soeur possede l' abusus c'est a dire le droit de disposer de la chose . C' est ce que l' on appele en droit le nu-propriétaire .

premier question votre mère et votre soeur veut t-elle vendre la maison ? (à ce que j' ai compris oui , mais pas a vous)

si oui il faut ce plonger dans l' article 815-14 et suivant du code civil

- Chaque coproprietaire peut alors vendre sa quate-part. mais en cas de vente consentie a une personne étrangère à l' indivision, les autre indivisaire beneficient d' un droit de préemption
C'est a dire que si vous voulez la maison de campagne de votre mere , vous etez prioritaire

- Chaque indivisaire peut mettre fin a l' indivision en demandant le partage . Cependant, la loi prevoit quelque attenuation à ce principe .

Ainsi, lorsque le partage risque de porter atteinte à la valeur du bien, l' un des indivisaires

peut demander au tribunal de retarder le partage pour une durée de 2 ans . c'est l' article 815 al. 2 qui le prevoit .

- Dans les cas particulier de l' indivision successorale , le tribunal peut sursoir au partage pour 5 ans au plus, de certains biens article 815 al. 1 du code civile .

dois je payer les 10 ans de passif (taxe, entretiens....) qu'elle me réclame?

normalement c'est vous et votre soeur

Voila, une petit question votre mere habite telle dans la maison en question ?
et quelle sont les complication quelle vous ont cree ?

Par **bourdon**, le **25/02/2007** à **11:04**

merci d'avoir répondu
ce bien est une maison de week end uniquement.
par contre, que vas me demander le tribunal en vue de solliciter le partage judiciaire?
du reste, je ne m'oppose pas à la vente...et pret à signer un mandat d'agence et ne pas m'opposer à un prix trop maigre.....on nage en plein délire
quels sont mes droits alors après etre passé au tribunal???

Par **Camille**, le **25/02/2007** à **14:26**

Bonjour,
[quote="Gaipeto":3v4iarc0]
dois je payer les 10 ans de passif (taxe, entretiens....) qu'elle me réclame?

normalement c'est vous et votre soeur
[/quote:3v4iarc0]

Sachant que la mère est usufruitière, suivant ce que sont ces taxes et entretiens, je ne vois pas trop ce qu'elle peut bien vous réclamer et ce qu'elle entend (que vous entendez) par "passif".

Pas trop calé sur ce genre de procédure, mais je suppose qu'il va commencer par regarder qui veut quoi et pour combien. Je suppose que, s'il constate qu'une des parties est désireuse de racheter les parts des autres à un prix raisonnable et à des conditions acceptables, il appuiera sur cette solution. Je suppose aussi que s'il n'arrive pas à vous mettre d'accord rapidement, il fera procéder à la vente judiciaire du bien (donc, aux enchères), chacun récupérant dessus la part qui lui revient.
Vous aurez donc intérêt à vous munir de toutes les propositions que vous avez déjà faites et les réponses que vous avez obtenues de la part de votre mère et de votre sœur.
Bien entendu, les conseils d'un avocat spécialisé dans ce domaine ne seraient pas inutiles…

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Gaipeto**, le **25/02/2007** à **15:16**

Moi ce que j' ai compris dans " passif " c' est les eventuelle réparations ou les ameliorations ils sont a partage en deux Madame bourdon et sa soeur

Par **bourdon**, le **25/02/2007** à **16:02**

je ne m'oppose pas à la vente du bien
je devais l'acheter mais ensuite, compte tenu de déboires professionnels, j'ai préféré ne pas l'acheter.j'ai donné tous les droits à leur notaire pour le mettre en vente.
mais je suis pret à signer un mandat de vente et ne générer aucuns problèmes.
en fait, on me convoque au tribunal comme si je m'opposais à la vente.
un peu rapide non?
on me juge avant je donne un avis défavorable à la vente du bien.....
help....

Par **Gaipeto**, le **25/02/2007** à **19:16**

bien là je vous conseil d' organiser une reunion de famille pour eclaircire ce probleme . Et dit leur bien que vous voulez vendre le bien aussi. Et dit leur d' annuler la procedure

Par **bourdon**, le **25/02/2007** à **19:55**

pas simple vu l'ambiance.
et les frais d'avocats qu'elles ont conscentis, sont ils à ma charge?

Par **germier**, le **25/02/2007** à **21:22**

pourquoi ne pas laisser vendre aux enchères et exercer,comme le dit Camille ton droit de préemption, éventuellement et il vaut veilleur à ce que la clause d'attribution figure dans le cahier des charges

Il ne faut pas oublier que s'il y a vente à la barre du Tribunal, le prix devrait être déposé à la CARPA, qui ne s'en dessaisit qu'au vu du PV de partage, ou du jugement... ce qui peut prendre du temps et peut amener Mam à réfléchir

Par **jeeecy**, le **26/02/2007** à **08:11**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[quote="Gaipeto":1ql7nl81]bonjour ,

La propriete est divise en trois droit l' usus , le fructus et l' abusus .

Votre mère possede l' usufuit (usus+fructus) vous et votre soeur possede l' abusus c'est a dire le droit de disposer de la chose . C' est ce que l' on appele en droit le nu-propriétaire .

premier question votre mère et votre soeur veut t-elle vendre la maison ? (à ce que j' ai compris oui , mais pas a vous)

si oui il faut ce plonger dans l' article 815-14 et suivant du code civil

- Chaque coproprietaire peut alors vendre sa quate-part. mais en cas de vente consentie a une personne étrangère à l' indivision, les autre indivisaire beneficient d' un droit de préemption
C'est a dire que si vous voulez la maison de campagne de votre mere , vous etez prioritaire

- Chaque indivisaire peut mettre fin a l' indivision en demandant le partage . Cependant, la loi prevoit quelque attenuation à ce principe .

Ainsi, lorsque le partage risque de porter atteinte à la valeur du bien, l' un des indivisaires peut demander au tribunal de retarder le partage pour une durée de 2 ans . c'est l' article 815 al. 2 qui le prevoit .

- Dans les cas particulier de l' indivision successorale , le tribunal peut sursoir au partage pour 5 ans au plus, de certains biens article 815 al. 1 du code civile .

dois je payer les 10 ans de passif (taxe, entretiens....) qu'elle me réclame?

normalement c'est vous et votre soeur

Voila, une petit question votre mere habite telle dans la maison en question ?
et quelle sont les complication quelle vous ont cree ?[/quote:1ql7nl81]
désolé mais je ne comprends pas la meme chose...

pour moi, le bien n'est pas en indivision mais sous le régime de l'usufruit et de la nu-propriété...

il s'agit du régime du démembrement de propriété

par contre ce qui n'est pas clair dans l'énoncé c'est la fin

normalement l'usufruitier paye toutes les taxes et les travaux courants et les nu-propriétés payent le gros-oeuvre

donc pour ta dernière question c'est ta mère qui devrait payer les taxes

maintenant si effectivement il ne s'agit pas d'un démembrement de propriété mais d'une indivision, alors tout doit être divisé entre les parts de chaque indivisaire

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **germier**, le **26/02/2007** à **21:19**

[quote="bourdon"]bonjour

elle en est usufruitière, propriétaire de son vivant de la moité et sommes dans l'indivision ma soeur et moi.

à mon humble avis ça sent l'indivision entre Mam et les enfants[/u]

Par **Camille**, le **27/02/2007** à **15:43**

Bonjour,
[quote="jeeecy":2o4ic9c9]
désolé mais je ne comprends pas la meme chose...

pour moi, le bien n'est pas en indivision mais sous le régime de l'usufruit et de la nu-propriété...

il s'agit du régime du démembrement de propriété

par contre ce qui n'est pas clair dans l'énoncé c'est la fin

normalement l'usufruitier paye toutes les taxes et les travaux courants et les nu-propriétés payent le gros-oeuvre

donc pour ta dernière question c'est ta mère qui devrait payer les taxes

maintenant si effectivement il ne s'agit pas d'un démembrement de propriété mais d'une indivision, alors tout doit être divisé entre les parts de chaque indivisaire[/quote:2o4ic9c9]
Ce que je comprends, au décès du mari, liquidation de la communauté. Madame "reprend" la moitié des biens qui lui appartiennent en propre.
Ensuite elle hérite de son mari sur l'autre moitié. En gros et pour simplifier, le quart en pleine propriété ou la totalité (de la moitié appartenant à monsieur) en usufruit. Supposons qu'elle ait choisi cette solution, apparemment. Les enfants de monsieur se partagent donc la nue propriété de la moitié appartenant à monsieur.
En résumé, madame est propriétaire de la moitié et les enfants nus propriétaires de l'autre moitié à parts égales = indivision
Madame est propriétaire de la moitié et usufruitière de l'autre moitié = usufruit de la totalité.

[quote="jeeecy":2o4ic9c9]
normalement l'usufruitier paye toutes les taxes et les travaux courants et les nu-propriétés payent le gros-oeuvre

donc pour ta dernière question c'est ta mère qui devrait payer les taxes
[/quote:2o4ic9c9]
Là dessus, je suis bien d'accord. Et les frais d'entretien. La soeur n'est pas usufruitière, elle

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

est au même niveau que bourdon.

Quant aux frais d'avocats, c'est - à ma connaissance - pour les pieds de ceux qui ont "passé commande", il n'y a pas de partie perdante dans ce genre de procédure, me semble-t-il.

Par **bourdon**, le **27/02/2007** à **19:39**

tu as bien compris.....
en revanche, peux t'on m'obliger à vendre?
cette invitation pour licitation à la barre.....on ne mettrais pas la charrue avant les boeufs?
en gros, elle veulent se garantir que je ne poserais pas problèmes au moment de la signature.....de peur que je me rétracte au dernier moment....
vente forcée non???
de plus, j'ai fais consater par huissier l'annonce de la maison sur internet sur laquelle je n'ais pas signé de mandat.....et on veux me forcer à signer un acte.....le délire

Par **Gaipeto**, le **28/02/2007** à **08:39**

Bonjour,

Bin, si vous ne signer pas il y aura pas vente et meme un juge ne peut pas vous obligez a vendre

Par **bourdon**, le **28/02/2007** à **19:10**

je pense en effet mais si elles demandent le partage judiciaire?
peuvent elles décider du prix de vente sans mon accord?

Par **Camille**, le **01/03/2007** à **14:24**

Bonjour,
Ah que non !
Sauf que... si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord, le juge pourra désigner un expert pour évaluer le bien et fixer lui-même un prix de vente.
Comme l'a rappelé Gaipeto, il y a des moyens de retarder la vente, mais in fine, le juge peut décider la vente judiciaire (donc aux enchères, en salle des ventes, ouverte au public, au plus offrant).

Par **germier**, le **02/03/2007** à **17:56**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[quote="bourdon"]tu as bien compris.....
en revanche, peux t'on m'obliger à vendre?
cette invitation pour licitation à la barre.....on ne mettrais pas la charrue avant les boeufs?

que veut dire le terme" licitation" ?
n'est ce pas l'application judiciaire,pratique de "nul n'est tenu de rester dans l'indivision" ?

Par **Camille**, le **03/03/2007** à **11:30**

Bonjour,
Oui, c'est la vente forcée, aux enchères.
Mais, normalement, le juge doit d'abord vérifier qu'il n'y a pas moyen de mettre les parties d'accord de gré à gré.

Par **bourdon**, le **03/03/2007** à **19:13**

en fait, nous allons sortir de l'indivision pour que chacun des parties puissent agir à leur guise je crois?

Par **Camille**, le **05/03/2007** à **09:21**

Bonjour,
Que voulez-vous dire par "à leur guise" ?
Si ça passe par un juge, chacun ne fera pas plus ce qu'il veut que maintenant.

Par **germier**, le **10/03/2007** à **21:08**

[quote="bourdon":bmckuyj0]je pense en effet mais si elles demandent le partage judiciaire? peuvent elles décider du prix de vente sans mon accord?[/quote:bmckuyj0]

si je ne me trompe, lez tribunal fixera la mise à prix à dire d'expert

cecidi je ne vois pas en quoi le fait que ce spit une maison de campagne puisse être utile au débat

Par **bourdon**, le **11/03/2007** à **16:22**

ce qui parait fou, c'est que je suis d'accord pour vendre.
le partage judiciaire peut il avoir lieu même qd tous les parties sontd'accord pour la mise en

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

vente?
que vas en pensez le juge alors qu'il n y a pas de litiges?

Par **Camille**, le **12/03/2007** à **13:46**

Bonjour,
Autant que je le sache, avant d'en arriver à ce que dit Germier, il doit d'abord essayer d'obtenir un accord "amiable" des parties. Si vous dites que c'est le cas, je suppose qu'il essaiera de faire signer une convention entre les parties (un peu comme pour un divorce à l'amiable), convention qu'il entérinera.

Par **bourdon**, le **14/03/2007** à **20:56**

bien sûr qu'un accord à l'amiable est à privilégier.
c'est ce que j'ai répondu par courier à leur avocate, tout à fait d'accord pour vendre le bien.
mais peut elle malgré tout saisir le tribunal?
le juge ne va pas comprendre non?

Par **Camille**, le **15/03/2007** à **16:41**

Bonjour,
Si vous utilisez le verbe "pouvoir", alors oui, elle peut.
Personne nen peut interdire légalement quelqu'un de faire une connerie, même une avocate...
Si elles vont jusque là, mère, soeur et avocate, il n'est pas impossible que le juge leur "passe un savon" en leur demandant à quoi il va servir...
Sauf s'il y a un litige sur un point précis.

Par **germier**, le **17/03/2007** à **21:53**

[quote="bourdon":3w1hmyhj]bien sûr qu'un accord à l'amiable est à privilégier.
c'est ce que j'ai répondu par courier à leur avocate, tout à fait d'accord pour vendre le bien.
problème : à quel prix ?

mais peut elle malgré tout saisir le tribunal?

bien sur qu'elle peut saisir le tribunal

le juge ne va pas comprendre non?[/quote:3w1hmyhj]
le juge comprendra ce que lui dira l'avocat(e)[b:3w1hmyhj][/b:3w1hmyhj]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés