

vente d'un bien en indivision

Par **alex**, le **24/07/2006** à **11:21**

Bonjour,

Depuis le décès de mon père, je suis propriétaire en indivision avec ma mère et mes frères et soeurs d'une maison. Pour des raisons de santé, ma mère qui habite encore la maison souhaite la vendre (elle a 76 ans) pour s'acheter un appartement, plus adapté à sa condition physique. Deux de mes frères et soeurs (nous sommes 7) refusent de signer le mandat à l'agence immobilière permettant la vente. Que pouvons-nous faire ? Pouvons-nous mettre en avant la situation physique de ma mère qui est dans l'incapacité d'utilisation convenablement cette maison (trop d'escaliers) ? Pensez-vous que cette situation puisse se régler avant l'hiver ?

Merci de l'aide que vous pourrez m'apporter

Par **Olivier**, le **24/07/2006** à **14:12**

il me semble qu'il est possible de passer outre le refus de certains indivisaires s'il est prouvé que leur refus porte atteinte aux intérêts de l'indivision. Pour cela il faut obtenir une autorisation judiciaire de vendre.

La décision étant prise par le tribunal de Grande Instance, il faudra dans tous les cas consulter un avocat qui devra prendre en charge la procédure.

Autant dire que régler le problème avant l'hiver me paraît fort compromis si une procédure judiciaire doit être engagée

Par **alex**, le **24/07/2006** à **14:29**

Merci de cette réponse rapide.

Un détail toutefois, l'opposition porte atteinte non à l'intérêt de l'indivision, mais à l'intérêt d'un des propriétaires (en l'occurrence ma mère), plus encore à sa santé (un certificat médical est possible)... Est-ce valable également ?

Par **insolation**, le **24/07/2006** à **16:14**

Bonjour,

L'indivision est une situation temporaire. Pour gérer l'indivision (en l'occurrence la maison) il faut bien l'accord de tous les co-indivisaires.

Cependant un droit reste discrétionnaire à chaque indivisaire (c'est à dire inscuseptible de véto) c'est la demande de partage de l'indivision.

Si ta mère demande le partage, la maison sera vendue et le prix divisés entre chaque indivisaire.

Donc si là somme est suffisante, ta mère pourra acheter un appartement plus adapté à ses besoins.

:wink:

J'espère que ce point de droit pourra te servir 

Par **Camille**, le **24/07/2006** à **17:38**

Bonjour,

Pour confirmer et "pour la bonne forme" :

Article 815 du code civil

[i:2sinvd40] [b:2sinvd40]Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.[/b:2sinvd40]

A la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.

En outre, si des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, le tribunal peut, à la demande de l'un ou plusieurs d'entre eux, en fonction des intérêts en présence, et sans préjudice de l'application des articles 832 à 832-3, attribuer sa part, après expertise, à celui qui a demandé le partage, soit en nature, si elle est aisément détachable du reste des biens indivis, soit en argent, si l'attribution en nature ne peut être commodément effectuée, ou si le demandeur en exprime la préférence ; s'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante, le complément est versé par ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande, sans préjudice de la possibilité pour les autres indivisaires d'y participer s'ils en expriment la volonté. La part de chacun dans l'indivision est augmentée en proportion de son versement.[/i:2sinvd40]

En mettant ça sous le nez des deux "récalcitrants", ça devrait les calmer ou est-ce qu'ils veulent aller jusqu'au tribunal ?

Par **germier**, le **25/07/2006** à **21:46**

il existe me semble t il un article qui permet à un indivisaire de passer outre le refus des autres comme le dit fort justement Olivier : 815-5 si je ne me trompe

Par **Camille**, le **27/07/2006** à **08:13**

Bonjour,
Certes, mais comme le fait remarquer alex, l'opposition porte atteinte non à l'intérêt de l'indivision (comme visé par le 815-5), mais à la santé ou au bien-être d'un des indivisaires.

Par **germier**, le **27/07/2006** à **17:06**

mais ne peut on envisager que le maintien dans l'indivision pose des problèmes de gestion d'indivision, du genre il n'y a que l'un qui paie les dépenses d'entretien etc... , que l'entretien de la maison coute trop cher à l'indivision
je verrais un truc du genre promesse de vente des 5 enfants plus mamamn,notifiée aux racalcitrants et que vont ils faire ?

Par **germier**, le **29/07/2006** à **21:06**

il me semble qu'un nouveau texte a été voté en ce qui concerne l'indivision et la fameuse règle de l'unanimité en aurait pris un coup .
me trompes je ?
la question restant de savoir s'il applique aux indivisions en cours ou celle à venir

Par **Camille**, le **31/07/2006** à **14:32**

Bonjour,
Pourquoi on se "casse la tête" ?
l'article 815, à lui tout seul, me paraît suffisant. Il suffit qu'un seul indivisaire demande à sortir de l'indivision pour que le partage soit provoqué sans qu'il ait d'explication à donner. Pour que d'autres indivisaires puissent s'y opposer, c'est à eux de donner des explications qui vont bien. Et ils ne leur suffira pas de dire "Je veux pas parce que je veux pas".

Par **germier**, le **01/08/2006** à **21:17**

Camille :

d'accord avec toi : tu demandes la fin de l'indivision , que va t il se passer ?

Par **germier**, le **09/08/2006** à **21:20**

donc, comme le dit justement Camille un des indivisaires sort de l'indivision, les poches vides ???

Par **Camille**, le **10/08/2006** à **14:50**

Bonjour,

[quote="germier":1bmj0o6t]donc, comme le dit justement Camille un des indivisaires sort de l'indivision, les poches vides ???[/quote:1bmj0o6t]

Comment ça, les poches vides ? "Sortir de l'indivision" signifie "provoquer le partage".

Par **germier**, le **10/08/2006** à **21:27**

d'accord, on provoque le partage

et que fait on ? vente sur licitation avec le risque d'un vil prix et au préalable expertise pour en déterminer la valeur et fixer la mise à prix; expertise pas gratuite ? qui va payer ?

et en attendant qui paie les charges de l'immeuble ?

Par **Camille**, le **11/08/2006** à **13:41**

Bonjour,

Toutes ces solutions sont possibles.

Que la famille y "laisse des plumes" suivant la solution retenue, ça c'est pas impossible non plus.

Par **cirdess**, le **11/08/2006** à **16:21**

Pour ma part, si les autres indivisaires souhaitent conserver le bien, je pense que le mieux serait une licitation. Ils rachètent la part de ceux qu'ils veulent sortir de l'indivision.

Ce n'est pas sur que la somme suffira à Maman pour acheter un appartement mais ça peut permettre d'éviter une guerre fratricide.

Par **germier**, le **11/08/2006** à **21:38**

nous avons deux taisants, qui probablement resteront taisants

Aussi je suggère : vente de l'immeuble sous rserve biens sur des droits des taisants qui ,bien sur ne vont pas répondre, une fois, deux fois... l'immeuble se dégrade faute d'entretien et la troisième fois...je demande au Tribunal de passer outre leur refus qui porte atteinte à l'indivision