



Blocage indivision

Par MIRABELLE20

Bonjour , nous sommes 5 enfants ,nos parents sont tous les 2 décédés , nous sommes 5 héritiers à part égale.Nous voulons mettre la maison de mes parents en vente.Ma dernière soeur , ne veut pas la vendre et ne nous donne aucun motif et aucune explication . (elle ne nous parle pas) Nous habitons en Moselle et je crois savoir qu'en Alsace Moselle les lois sont différentes sur divers sujets

Ma 1ère question est :

si nous sommes 4 sur 5 , que peut on faire ?demander au juge des partages de nous donner l 'autorisation de vendre ?

Ma 2 ème question est :

si nous sommes 3 sur 5

Peut on sortir de l 'indivision ? et de quelle manière?

Quel serait les frais de ces procédures ?

Quel serait la durée ?

ma soeur bloque depuis des mois , elle ne changera pas d'avis et n'a pas l'argent pour acheter la maison , la déclaration de succession a été signée et la maison évaluée à 2300000 euros .Merci pour votre réponse .Mirabelle

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'indivision est traitée par le code civil ici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Pour vendre le bien :

le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition

Il n'y a pas 36 solutions.

- vendre/racheter vos parts entre vous jusqu'à ce qu'un d'entre vous possède la totalité : l'indivision disparaît et il fait ce qu'il veut avec le bien

- vendre à un tiers, si l'un des indivisaires s'y oppose, il faudra saisir le tribunal. Sauf si vous avez un acquéreur identifié, ce sera une vente aux enchères où tout le monde perdra (sauf l'acquéreur qui fera une bonne affaire).

Parfois la menace d'une vente aux enchères fait réfléchir l'indivisire réclitrant... Mais c'est une longue route : il peut encore y avoir litige sur le partage même après la vente.

Par Isadore

Bonjour,

Nous habitons en Moselle et je crois savoir qu'en Alsace Moselle les lois sont différentes sur divers sujets

Pas sur ce sujet

si nous sommes 4 sur 5 , que peut on faire ?demander au juge des partages de nous donner l 'autorisation de vendre ?

Il n'y a pas de "juge des partages", mais il est possible de demander la permission de vendre de gré à gré s'il y a "péril pour l'intérêt commun", ce qui est rare :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219[/url]

Sinon la seule manière de forcer la sortie de l'indivision passe par une vente judiciaire. En général tout le monde y laisse des plumes car le bien est souvent vendu avec une belle décote par rapport au prix du marché.

Au vu de la répartition des parts, vous pouvez demander la vente judiciaire avec autorisation du tribunal, puisque vous détenez plus de 2/3 des droits indivis. C'est plus simple et plus rapide que la vente au cours d'un partage judiciaire.

Vous pouvez essayer de menacer votre s?ur de faire brader le bien aux enchères judiciaires, quitte à ce que tout le monde y perde.

Notez que s'il y a une procédure, les frais seront partagés entre vous cinq. Le désir de votre s?ur de ne pas vendre n'est pas plus fautif que le vôtre de vendre.

Avez-vous proposé de lui racheter sa part ? Y avait-il d'autres biens dans l'indivision (des liquidités...) qui pourraient être attribués à votre soeur dans le cadre d'un partage partiel, les quatre autres récupérant la maison ?

Par Rambotte

Bonjour.

Si le refus met en péril les intérêts de l'indivision, on peut demander au juge l'autorisation de vendre le bien, et sans majorité. Mais il y a peu de chance que vous soyez dans une situation de péril.

A la majorité des 2/3 des droits indivis, donc à 4, vous pouvez engager auprès d'un notaire la procédure de vente, avec autorisation du juge, mais cette vente se fera sous forme de licitation, et ne réalisera pas un partage.

Sans aucune majorité, chacun peut assigner en partage de l'indivision. Si le bien n'est pas commodément partageable en lots, la licitation sera ordonnée.

Par MIRABELLE20

Merci pour votre réponse

Si j'ai bien compris la procédure sera plus rapide si nous avons les 2/3 , mais la maison sera quand même vendue aux enchères ? et cela même en Moselle

Dans l'autre cas , celui de l'indivision , c'est plus long et la maison est également vendue aux enchères.

Je vous ai posé la question , de la majorité des 2/3 indivisaire car un juriste m'avait dit que la loi ne s'appliquait dans notre département CDT Mirabelle

Par Rambotte

Dans les codes, quand un texte spécial régit ces départements, c'est indiqué (de même pour l'Outre-Mer).

Par exemple les articles 910 et 910-1 du code civil.

Et bien sûr le code de la sécurité sociale, où il y a pléthore de chapitres et de sections dédiés.

Notez que l'opposition à la vente peut disparaître une fois que l'une ou l'autre des procédures est engagée, comprenant qu'à terme il y aura une perte financière certaine.

Par MIRABELLE20

Plus clairement , ça veut dire quoi ?

même en Moselle , avec les 2 / 3 , on peut demander à notre notaire d'engager la procédure avec autorisation du juge .
merci de votre réponse claire .Mirabelle

Par Rambotte

C'était clair, relisez les réponses antérieures.

On vous a répondu "Pas sur ce sujet".

Et comme vous insistez, j'explique dans ma réponse que quand c'est différent sur un sujet, on le sait parce que c'est explicitement indiqué que c'est différent.

Article 815-5 alinéa 1er

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Peu de chance que ce soit applicable, à cause du "péril" de l'intérêt commun, à l'appréciation du juge. Sinon, il y a la

vente judiciaire à la majorité des 2/3 des droits :

Article 815-5-1

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

Et sans majorité, c'est le partage :

Article 815

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Pour le partage judiciaire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165529]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165529[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251[/url]

Pour le dernier lien du code de procédure civile, il y a une annexe à ce code concernant vos départements :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006117220]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006117220[/url]

(articles 21 à 23 de cette annexe)

Par Isadore

Autant pour moi, il y a bien des dispositions spéciales prévues par la loi du 1er jui 1924, qui dérogent au Code civil et au Code de procédure civile pour les partages judiciaires :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006083862/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006083862/[/url]

La vente à la demande des titulaires des 2/3 des droits indivis est applicable telle qu'elle a été décrite sur ce sujet.

C'est la procédure de partage judiciaire qui est un peu différente, mais ça reste sensiblement le même principe : si on ne peut faire des lots, ça se finit avec une vente aux enchères publiques (articles 243 et suivants de la loi pour les immeubles).

Je ne trouve pas de disposition légale spécifique à la Moselle permettant de "forcer" une vente de gré à gré. La différence semble donc porter uniquement sur le déroulé de la procédure de partage judiciaire.

Vos options pour la "vente forcée" sont donc :

- prouver qu'il y a un péril pour l'intérêt commun et faire jouer le 815-5 du Code civil (mais cela ne semble pas être le cas)
- demander une vente judiciaire à la majorité des 2/3 des droits indivis
- demander un partage judiciaire selon la procédure spécifique à votre département, qui aboutira à une vente aux enchères publiques s'il n'est pas possible de faire des lots

Là où ça change pour le partage, c'est que la mise à prix n'est pas laissée à la décision du juge. Le choix de la mise à prix et des conditions de vente (articles 244 et 245) sont plus encadrés. Les parties peuvent donc plus facilement "discuter" une mise à prix trop bas. Evidemment la contrepartie est que la procédure peut être plus longue si quelqu'un conteste.

Par LaChaumerande

Bonjour

Nonobstant les réponses expertes précédentes, je vous conseille de faire appel à un avocat pour rédiger un courrier

pour votre s?ur.

Cela peut faire son effet... ou pas.

Edit :

la maison évaluée à 2300000 euros

Deux millions et trois cent mille euros (2 300 000 euros) ou un 0 en plus ?

Par Isadore

Est-ce que votre s?ur a un intérêt "objectif" à refuser cette vente : profiter de la maison, toucher un loyer... ?

Notamment est-ce qu'elle paye sa part de charge, comme la taxe foncière ?