



Offre d'achat acceptée, indivisaire refuse de signer vente

Par Vivimiru

Bonjour,

Nous sommes locataires d'une maison en succession indivise qui traîne depuis des années et avons reçu un congé pour vente valant offre d'achat il y a presque un an, en août 2022 par huissier de justice.

Nous avons accepté l'offre dans les deux mois.

Cependant un des indivisaire refuserait de signer.

Pourtant chaque indivisaire est noté sur le congé de l'huissier .

L'indivisaire majoritaire nous dit que c'est son avocat qui a mandaté l'huissier mais qu'elle n'était pas au courant...et qu'elle va essayer de trouver un arrangement financier sur un terrain de l'indivision avec l'indivisaire qui ne veut pas vendre ou garder la maison avec son fils ... Une notaire est nommé par la justice pour liquider cette succession mais elle complètement dépassée, ne répond plus à notre notaire, car les avocats des partis ne lui répondent pas non plus...

Bref comment faire pour forcer la vente ?

La notaire a-t-elle l'obligation d'avertir la justice et d'établir un PV?

Peuvent-ils se rétracter et refuser finalement de nous vendre ?

Par Rambotte

Bonjour,

Pour forcer la vente, il vous faut un avocat, et ce d'autant plus que le juge en charge de l'assignation en partage de l'indivision semble ignorer qu'il existe un engagement de vendre.

Cela dit, si le juge ordonne la vente aux enchères, ce serait sans doute plus intéressant financièrement de récupérer ce bien avec un prix faible plutôt que celui prévu au compromis...

Par Vivimiru

Merci pour votre réponse. Question : Le juge peut il ordonner une vente aux enchères malgré notre acceptation de l'offre d'achat ? (L'offre d'achat est basé sur une expertise judiciaire qui est plutôt en notre faveur donc non une vente aux enchères ne serait pas souhaitable)

Merci d'avance.

Par Rambotte

Mais êtes-vous intervenant à l'affaire ?

Si le juge ne sait pas que l'indivision est contractuellement engagée dans une vente, il ne peut pas le deviner. Lui, il traite une assignation en partage de l'indivision.

Remarque : si un notaire a été commis pour les opérations de partage, c'est sans doute que l'indivision successorale est partageable en lots, avec d'autres bien que celui qui vous concerne.

Par Vivimiru

Oui il y a plusieurs bien, la notaire nommée n'a t-elle pas l'obligation de transmettre au juge le fait qu'il y ait eu un congé pour vente ? Le juge l'a nommé justement pour liquider la succession.

Si on prend un avocat nous pouvons forcer la vente ?

Ou les indivisaires peuvent malgré tout refuser ?

Merci d'avance.

Par Rambotte

Mais le notaire commis par le juge n'a pas nécessairement la connaissance qu'un congé pour vente a eu lieu, et que l'offre de vente a été acceptée par vous. Il n'est pas devin non plus. Suite aux difficultés, les vendeurs n'avaient peut-être même pas encore désigné leur notaire pour votre vente. En général, un juge ne commet pas un notaire des parties, pour qu'il soit bien indépendant.

Pour l'instant, il n'y a qu'une procédure judiciaire, l'assignation en partage. Vous n'en faites pas partie, et vos droits y sont donc inconnus.

La procédure judiciaire de réalisation forcée de la vente, contre l'indivision, n'existe pas encore.

Par Vivimiru

La notaire judiciaire commis est au courant, nous lui avons transmis tous les documents, elle nous a dit qu'elle allait contacter les parties, après avoir pris un notaire de notre côté elle ne pouvait plus communiquer avec nous directement apparemment.

Notre notaire lui a conseillé de faire un PV de difficulté auprès du juge face au mutisme des avocats des indivisaires.

Les indivisaires étaient en procès car ils n'étaient pas d'accord sur le prix de vente de notre maison.

Une expertise judiciaire avait été demandé par le juge ainsi que la nomination d'un notaire pour liquider la succession.

Par Rambotte

Quand vous dites que sur le congé pour vente, tous les indivisaires sont "notés", qu'entendez-vous par là ?
On y voit les signatures des indivisaires ?

Parce que si l'acte d'huissier est fait contre la volonté d'une partie, qui n'a jamais signé la demande faite à l'huissier de délivrer un congé pour vente, le congé n'a pas été formulé par tous, il n'est pas valable, et la responsabilité en revient à l'huissier ?

Car un congé pour vente valant offre de vente me semble bien un acte de disposition, puisque son objectif est de proposer la vente du bien indivis, et non un acte d'administration pouvant être fait à la majorité des 2/3 des droits indivis. D'ailleurs, si la conclusion des baux en fait partie, pas la résiliation.

En relisant, je crois comprendre que seul l'indivisaire majoritaire, croyant avoir la majorité pour gérer les affaires locatives, à demandé à son avocat de contacter un huissier pour délivrer congé, l'avocat ne s'est pas rendu compte que ça ne serait pas valable, et l'huissier non plus.

Donc à mon avis, la vente n'existe pas, et vous ne pouvez pas la forcer.

Ce qui sera partagé, voire vendu aux enchères, c'est un bien occupé avec un bail courant encore 3 ans.

Par Rambotte

Si vous avez engagé des frais pour acquérir de bonne foi un bien qui ne vous était pas légalement offert à la vente, vous subissez un préjudice dont vous pouvez demander réparation, reste à savoir si c'est contre l'indivisaire majoritaire, son avocat ou l'huissier. Je pense le premier, ce dernier pouvant ensuite se retourner contre son avocat qui a mal analysé.

En plus doit-on comprendre, avec l'imparfait, que les indivisaires étaient déjà en procès au moment de la délivrance du congé ?

Si ça se trouve, le juge du partage a déjà compris que le congé pour vente était frappé de nullité, et que c'est votre affaire de demander réparation à qui de droit.

Par janus2

Bonjour,
On peut aussi parler de congé frauduleux si celui qui a donné congé savait qu'il ne pouvait pas le faire. C'est une amende de 6000? max...

Par Rambotte

Je ne pense pas que le congé soit frauduleux. Il n'y a pas intention de frauder le locataire. Il y a erreur provoquant une nullité du congé.

L'exemple type de congé frauduleux, c'est quand le bailleur veut changer de locataire, et donne faussement congé pour reprise. Une fois le locataire parti, il reloue.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le congé est nul s'il n'est pas formulé par l'ensemble des indivisaires ou leur mandataire.

Par Vivimiru

Le congé est donné par un huissier de justice, sur celui ci il est indiqué à la demande de : avec le nom de tout les indivisaires. Je pense que c'est l'avocat de l'indivisaire majoritaire qui l'a mandaté. Mais en tant que représentant de la loi l'huissier n'est il pas dans l'obligation légale d'avoir la signature des indivisaires pour les nommés sur le congé?

Par yapasdequoi

En effet, dans ce cas, le congé est bien valide et vaut "offre de vente au locataire" selon l'article 15 de la loi N°89-462. Ensuite vous pouvez obtenir la vente en faisant valoir votre droit de préemption, et peu importe les dissensions entre les indivisaires.
Consultez un avocat.

Par Rambotte

Sauf que la demande de tous les indivisaires est peut-être fausse, si par exemple l'avocat d'un indivisaire s'est prétendu, sciemment ou par erreur, mandaté par tous les indivisaires. Ou alors l'huissier a mal compris l'étendue du mandat de l'avocat.

C'est vraiment le cœur du sujet.

Vous pourriez demander à l'huissier copie du document écrit qu'il a pu recevoir lui permettant d'inférer que tous les indivisaires ont demandé de délivrer congé.

En expliquant les difficultés que vous rencontrez pour expliquer la légitimité de votre demande.

A ce propos, pouvez-vous confirmer que le congé est postérieur à la procédure judiciaire de partage ?

Et puisque vous avez un contact avec l'indivisaire majoritaire, celui devrait pouvoir formuler une réponse (honnête ou malhonnête) à la question "avez-vous un accord avec les autres indivisaires pour demander à un huissier la délivrance du congé ? Avez-vous un écrit prouvant cet accord ?".

Par Nihilscio

Bonjour,

Sauf que la demande de tous les indivisaires est peut-être fausse, si par exemple l'avocat d'un indivisaire s'est prétendu, sciemment ou par erreur, mandaté par tous les indivisaires. Ou alors l'huissier a mal compris l'étendue du mandat de l'avocat.

C'est ce que je comprends. La validité du congé est probablement nulle par défaut de consentement unanime des indivisaires. Quoiqu'il en soit, au moins un des indivisaires conteste avoir donné son consentement et le locataire n'a pas pour l'instant la preuve que celui-ci l'a donné.