Question juridique portant sur un appartement et testament

Par Visiteur

Mon amie a hérité d'1 appartement suite à un testament, avec un cohériter (70% pour elle, 30% pour lui)

Les deux veulent conserver l'appartement et racheter la part de l'autre.

Comment se fait le déblocage de la situation?
A qui sera attribué la conservation du bien?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon amie a hérité d'1 appartement suite à un testament, avec un cohériter (70% pour elle, 30% pour lui)

Les deux veulent conserver l'appartement et racheter la part de l'autre.

Comment se fait le déblocage de la situation?
A qui sera attribué la conservation du bien?

Est-ce que l'un des indivisaires vivait dans le bien à l'époque du décès?

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher Maître,

Non, il s'agit d'un appartement qui était destiné à la location par ses défunts propriétaires.
Il s'agit d'un autre appartement que celui qui a fait l'objet d'une précédente question.

Entretemps j'ai pu contacter le notaire qui dit que pour résoudre ce genre de conflit, si il n'y a pas d'accord entre les héritiers, ça peut aller jusqu'à la vente aux enchères du bien. Me confirmez vous ce fait ou y a t-il d'autres issues?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Entretemps j'ai pu contacter le notaire qui dit que pour résoudre ce genre de conflit, si il n'y a pas d'accord entre les héritiers, ça peut aller jusqu'à la vente aux enchères du bien. Me confirmez vous ce fait ou y a t-il d'autres issues?

Je confirme les propos du notaire (hélas).

En effet, l'attribution préférentielle n'est possible que si l'indivisaire remplit certaines conditions prévues par l'article 831-2 du Code civil que voici:

Article 831-2
Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :

1° De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant ;

2° De la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local ;

3° De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier.

Or, à défaut d'attribution préférentielle, et faute d'accord amiable des parties, le bien sera effectivement vendu aux enchères (il n'y a en fait pas d'autres éventualités). Dans cette hypothèse, si le tribunal accède à votre requête (je ne vois pas pourquoi il refuserait), alors une clause de substitution sera insérée dans le cahier des charges de la vente aux enchères.

Cette clause de substitution est une sorte de droit de préemption, qui vous permet de vous "substituer" à un tiers qui aurait acheté le bien immobilier.

Sachant que si les deux indivisaires exercent cette faculté de substitution, alors normalement (mais la jurisprudence ne s'est pas encore définitivement prononcée), alors c'est le premier qui exerce ce droit, qui devient seul propriétaire du bien.

Très cordialement.