



Indivision, Vente et Obligation d'Alimentation

Par JuriCurieux

Bonjour

Suite au décès de ma mère, via une "donation au dernier vivant", mon père a choisi l'option succession 1/4 pleine propriété et 3/4 usufruit, pour rester seul dans la maison familiale.

20 ans plus tard, il souhaite vendre le bien qu'il occupe.

Initialement mon frère et moi, n'étions pas pour une vente en raison des actes peu honorables de celui-ci envers notre mère et nous.

Mais une récente recherche nous a fait découvrir l'article 815 du Code civil

« 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 ».

Après recherche sur les forums juridiques, nous pourrions jouer la montre et le laisser prouver, conformément à l'article 815-5 du Code civil:

? l'existence d'un refus,

? la mise en péril de l'intérêt commun.

Sauf que le refus est réel et facile à prouver : absence de réponse des indivisaires ou lettre explicite s'opposant à la vente.

Quant à la mise en péril de l'intérêt commun, en invoquant son incapacité à assumer l'entretien du bien (20 ans sans entretien réel) basé sur sa santé faiblissante, sa modeste retraite,

et un bien se dégradant qui perd en valeurs chaque année (déjà 100 000 euros de rénovation/réparation soit 1/5 du bien dixit un agent immo), c'est reculer pour mieux sauter. Et nous souhaitons à tout prix éviter la fameuse vente aux enchères.

Donc nous partirions sur une vente à l'amiable, mais avant d'y aller nous avons besoin d'éliminer un risque.

Ce risque identifié c'est l'obligation d'alimentation.

En effet, après la vente il se retrouvera sans logement mais avec sa part du fruit de la vente.

S'il épuise cette somme volontairement ou involontairement via une tierce personne mal intentionnée (qui serait manifestement déjà derrière), selon ma lecture de la loi, articles 203 à 211 du code Civil, il pourrait revenir vers mon frère et moi et quémander de quoi vivre.

Et ça, il en est hors de question.

Y'a-t-il un moyen légal de bloquer sa part du fruit de la vente (ou les 50% de sa future succession) ou qu'il reçoive cela sous forme d'une rente ?

Peut-on empêcher la vente en arguant de l'obligation d'alimentation, charge au juge de trouver une solution?

Sinon nous envisagions d'autoriser mon père à mettre en location (ce qu'il n'a pas demandé).

Est-ce que cela suffirait à éviter la vente et donc le risque d'obligation d'alimentation?

D'avance merci pour vos réponses.

Par CToad

Bonjour

En parallèle de vos démarches je vous invite à vérifier avec un avocat vos chances de pouvoir refuser l'obligation alimentaire. En effet vous dites qu'il a eu des attitudes peu honorables envers votre mère et vous. Si vous pouvez le prouver (regus de payer une pension alimentaire, jugement de maltraitance envers ses enfants etc..) vous pouvez être dégagé de l'obligation alimentaire. Réunissez tous les documents qui vous paraîtraient des preuves et consultez un avocat, montez un dossier. Le jour où il vous demandera du soutien vous pourrez être parés,

Cordialement

Ctoad

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2009#:~:text=succès%20aux%20destinataires.-,Est%20on%20obligé%20d'aider%20son%20parent%20ou%20son%20beau,qui%20est%20dans%20le%20besoin%20%3F&text=Oui%2C%20les%20enfants%20ont%20l,parle%20alors%20d'obligation%20alimentaire.>

L'enfant dont le père ou la mère a manqué gravement à ses obligations à son égard (violences, abandon de famille...) peut être dispensé, totalement ou partiellement, de l'obligation alimentaire par le juge aux affaires familiales (Jaf : Jaf : Juge aux affaires familiales).

En cas de condamnation du père ou de la mère pour un crime/infraction la plus grave punissable par une peine de prison (homicide volontaire ou viol par exemple) commis sur l'enfant ou sur l'un de ses ascendants Personne dont on est issu (parent, grand-parent, arrière-grand-parent...), descendants Enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant, frères ou sœurs, le Jaf : Jaf : Juge aux affaires familiales peut dispenser totalement l'enfant de cette obligation alimentaire.

L'enfant admis comme pupille de l'État ne doit pas d'aliment à ses parents biologiques.

À l'occasion d'une demande d'aide sociale, les personnes suivantes peuvent être dispensées de cette obligation alimentaire par la collectivité publique :

Enfant qui a été retiré de son milieu familial par décision judiciaire durant une période d'au moins 36 mois cumulés et avant ses 18 ans

Enfant dont le père ou la mère a été condamné comme auteur, co-auteur ou complice d'un crime/infraction la plus grave punissable par une peine de prison (homicide volontaire ou viol par exemple) ou d'une agression sexuelle Acte d'ordre sexuel, sans pénétration, qui implique un contact physique exercé par violence, contrainte, menace ou surprise commis sur l'autre parent. Cette dispense porte uniquement sur l'aide demandée par le parent condamné.

Petit-enfant, dans le cadre d'une demande d'aide sociale à l'hébergement (ASH) pour le compte de l'un de ses grands-parents.

À noter

Cette dispense s'étend aux descendants des enfants et des petits enfants.

Pour être dispensée, la personne concernée doit prouver qu'elle remplit les conditions légales ou que le parent a gravement manqué à ses obligations à son égard. La preuve de ce manquement peut être un jugement, des attestations, des documents des services sociaux...

L'obligé alimentaire doit adresser une demande de dispense sur papier libre selon le cas :

Au service administratif qui lui réclame l'obligation alimentaire si la demande d'aliments vient de ce service

Ou au tribunal judiciaire dont dépend le domicile du parent ou du beau-parent, si un Jaf : Jaf : Juge aux affaires familiales est saisi d'une demande en obligation alimentaire.

Par Isadore

Bonjour,

Y'a-t-il un moyen légal de bloquer sa part du fruit de la vente (ou les 50% de sa future succession) ou qu'il reçoive cela sous forme d'une rente ?

Non, pas plus que votre père ne peut vous faire bloquer votre part du prix de vente pour s'assurer que vous ne dilapiderez pas tout pour lui réclamer une pension alimentaire plus tard.

Peut-on empêcher la vente en arguant de l'obligation d'alimentation, charge au juge de trouver une solution?

Un juge ne peut pas empêcher un adulte de vendre ses biens, sauf s'il est sous une mesure de protection ou si le bien sert de gage (saisie conservatoire, hypothèque...). Ce serait une atteinte au droit de propriété. Le fait que vous ayez peur de devoir un jour payer une pension alimentaire ne vous donne aucun droit de contrôler le patrimoine de votre père.

Sinon nous envisagions d'autoriser mon père à mettre en location (ce qu'il n'a pas demandé).

Votre père n'a pas besoin de votre accord pour mettre en location une maison si c'est un bail d'habitation d'une durée inférieure à neuf ans.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429395]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429395[url]

Est-ce que cela suffirait à éviter la vente et donc le risque d'obligation d'alimentation?

Non, votre père aurait toujours la possibilité de forcer la vente.

Par JuriCurieux

Merci beaucoup pour vos réponses.
C'est malheureusement bien ce que je craignais.
La loi est de son côté...

Concernant l'obligation d'alimentation rien d'assez grave et de notifier par la loi pour s'y opposer. Donc aucune preuve.