



Les suites a envisager après pv de carence

Par Visiteur

Bonjour,

Je pense qu'il n'est pas nécessaire de revenir sur l'historique de ce dossier et qu'il vous est possible de vous référer à ma 1^{ere} question archivée.

Dans le cadre de la succession de mon père, j'ai signé l'acte de notoriété, ainsi que 2 de mes enfants. Le 3^{ème} après plusieurs relances n'a donné aucune suite.

Le notaire a donc procédé à la sommation à comparaître en son étude de mon fils aux fins de régulariser l'acte de notoriété, et préparer le partage de l'actif successoral.

En ma qualité de requérant j'étais présent mais mon fils ne s'est pas déplacé, ne s'est pas fait représenté et n'a même pas répondu au notaire qui a donc dressé un procès verbal de carence.

Tout en sachant que mes 3 enfants bénéficiant de la quotité disponible que mon père leur a octroyée, avaient avec moi signé il y a quelques mois un mandat de vente exclusif dans une agence immobilière, je souhaiterais savoir si je peux saisir le tribunal pour sortir de l'indivision en demandant à celui-ci l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de mon père.

A noter que lors du décès de ma mère en 1998, il n'avait pas été procédé à la liquidation et au partage de sa succession, et que je détiens donc une créance égale au 3/8^{ème} de la part de ma mère (puisque mon père avait opté pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit).

Ceci posé, suite aux opérations de liquidation et partage m'est-il possible d'envisager le rachat de la soulte pour être totalement libre?

Merci pour votre réponse,

Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tout en sachant que mes 3 enfants bénéficiant de la quotité disponible que mon père leur a octroyée, avaient avec moi signé il y a quelques mois un mandat de vente exclusif dans une agence immobilière, je souhaiterais savoir si je peux saisir le tribunal pour sortir de l'indivision en demandant à celui-ci l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de mon père.

Oui oui, n'importe quel indivisaire peut provoquer le partage par saisine du tribunal de grande instance, via avocat obligatoire, sur le fondement de l'article 815-1 du Code civil.

A noter que lors du décès de ma mère en 1998, il n'avait pas été procédé à la liquidation et au partage de sa succession, et que je détiens donc une créance égale au 3/8^{ème} de la part de ma mère (puisque mon père avait opté pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit).

Il convient donc dans la même étape de faire procéder au partage de la succession de votre mère. De fait, il faut procéder aux deux partages dans le même temps.

Ceci posé, suite aux opérations de liquidation et partage m'est-il possible d'envisager le rachat de la soulte pour être totalement libre?

Quelle soulte je comprends pas.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Outre la part de ma mère qui me revient(soit 3/8 eme), j'hérite de mon père de la moitié de sa succession puisqu'il a usé de son droit de céder sa quotité disponible en faveur de mes 3 enfants. Ce que je souhaite, c'est pouvoir racheter la part de mes enfants sur le bien évalué par le notaire.

Par ailleurs en cas de saisine du tribunal pour sortir de l'indivision et provoquer les opérations de partage, faut il que j'assigne mes 3 enfants ou simplement celui qui n'a pas signé l'acte de notoriété (cf PV de carence).

Bien à vous,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Outre la part de ma mère qui me revient(soit 3/8 eme), j'hérite de mon père de la moitié de sa succession puisqu'il a usé de son droit de céder sa quotité disponible en faveur de mes 3 enfants. Ce que je souhaite, c'est pouvoir racheter la part de mes enfants sur le bien évalué par le notaire.

C'est possible mais nullement garanti. Si vos enfants refusent de vendre leur part, le bien sera probablement vendu aux enchères. Dans cette hypothèse, vous pourrez faire valoir votre droit légal de préemption.

Si les enfants au contraire, désirent continuer à être en indivision, alors le juge peut opter pour l'attribution éliminatoire, c'est à dire qu'au contraire, on va vous indemniser votre part mais laisser les enfants dans la maison.

Bref, on ne peut présager de la décision de juge et votre avocat doit monter un dossier.

Par ailleurs en cas de saisine du tribunal pour sortir de l'indivision et provoquer les opérations de partage, faut il que j'assigne mes 3 enfants ou simplement celui qui n'a pas signé l'acte de notoriété (cf PV de carence).

Il faut saisir tout le monde.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Concernant le rachat, je comprende que cela est possible mais avec des réserves.

Ceci étant, ne pensez-vous pas qu'il sera néanmoins difficile à mes enfants ou à l'un d'entre eux de s'y opposer d'une façon crédible du fait qu'ils ont tous signé un mandat de vente?

Par ailleurs, en cas de vente aux enchères, vous me dites que je peux faire valoir mon droit légal de préemption, mais mes enfants peuvent- ils aussi bénéficier de ce droit? Et si oui comment cela se passe?

Encore merci pour votre prochaine réponse,

Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Concernant le rachat, je comprende que cela est possible mais avec des réserves.

Ceci étant, ne pensez-vous pas qu'il sera néanmoins difficile à mes enfants ou à l'un d'entre eux de s'y opposer d'une façon crédible du fait qu'ils ont tous signé un mandat de vente?

Sauf qu'à d'accord amiable, le juge ne peut contraindre l'un quelconque des enfants à vendre ses parts. En outre, le mandat de vente étant nul faute d'avoir été signé par tous les indivisaires, il ne pourra pas vraiment être invoqué devant la juridiction.

Par ailleurs, en cas de vente aux enchères, vous me dites que je peux faire valoir mon droit légal de préemption, mais mes enfants peuvent-ils aussi bénéficier de ce droit? Et si oui comment cela se passe?

Il y aurait création d'une nouvelle indivision.

Disons que lorsque vous faites votre demande en partage, cette demande est fondée sur l'idée que vous voulez vendre vos parts. Les autres indivisaires peuvent alors demander une attribution éliminatoire en vous rachetant votre part.

Si personne ne souhaite racheter votre part, et que le bien est placé aux enchères alors à fortiori, aucun d'entre eux ne se portera acquéreur par préemption.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Le mandat de vente a été signé par tous les indivisaires: En la circonstance mes 3 enfants et moi-même.
Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le mandat de vente a été signé par tous les indivisaires: En la circonstance mes 3 enfants et moi-même.

Et dans ce cas, pour le bien n'a-t-il pas été vendu, je comprends pas?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Le bien n'a pas été vendu pour deux raisons:

1/ faute pour le moment de proposition plus ou moins approchante de l'évaluation du notaire et des agences,

2/ 1 des indivisaires (en fait un de mes 3 enfants) n'a pas signé l'acte de notoriété permettant d'effectuer le partage et cette situation constitue un blocage qui risque de compromettre la vente.

En conséquence, le notaire a dressé un PV de carence.

Bien à vous,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le bien n'a pas été vendu pour deux raisons:

1/ faute pour le moment de proposition plus ou moins approchante de l'évaluation du notaire et des agences,

2/ 1 des indivisaires (en fait un de mes 3 enfants) n'a pas signé l'acte de notoriété permettant d'effectuer le partage et cette situation constitue un blocage qui risque de compromettre la vente.
En conséquence, le notaire a dressé un PV de carence.

Dans ce cas, je procéderai autrement.

Dans un premier temps, vous cherchez un acquéreur. Dès cet acquéreur trouvé, vous faites une demande d'autorisation judiciaire de vente du bien.

Une fois le bien vendu, vous procédez au partage en nature sur la somme d'argent ce qui facilitera grandement les choses ainsi que la procédure;

Article 815-5-1 En savoir plus sur cet article...
Créé par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 6

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 de grande instance, 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 de grande instance 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 de grande instance 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.

Très cordialement;

Par Visiteur

Bonjour,

Je comprends votre développement.

Mais, au lieu de poursuivre la recherche d'un acquéreur, m'est-il possible de me porter moi même acquéreur en faisant dans un premier temps une demande d'achat/acquisition amiable du bien, en rachetant la part de mes enfants, sachant qu'un l'un d'entre eux (indivisaire) n'a pas signé l'acte de notoriété et que le notaire après sommation a dressé un PV de carence.

En cas de refus m'est-il alors possible de saisir le TGI pour une demande d'ouverture et partage de la succession avec une demande judiciaire d'achat du bien.

Enfin, étant héritier de la part de ma mère soit 3/8ème et de 50% de la part de mon père (celui-ci ayant disposé de sa quotité disponible en faveur de mes enfants), je suis, sauf erreur, titulaire de plus de 2/3 des droits indivis. Cette situation me permet-elle de solliciter le Tribunal avec des chances sérieuses de succès pour faire l'acquisition du bien si ma démarche d'achat "amiable" est refusée?

Merci,

Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mais, au lieu de poursuivre la recherche d'un acquéreur, m'est-il possible de me porter moi même acquéreur en faisant dans un premier temps une demande d'achat/acquisition amiable du bien, en rachetant la part de mes enfants, sachant qu'un l'un d'entre eux (indivisaire) n'a pas signé l'acte de notoriété et que le notaire après sommation a dressé un PV de carence.

Rien ne s'oppose à demander la procédure d'autorisation judiciaire mentionné dans mon précédent message. L'autorisation du juge permettra au troisième d'être forcé à vendre.. Cela serait une assez bonne solution ici.

Seule cette procédure d'autorisation judiciaire vous assure de garder le bien à vous.

Une procédure de liquidation de l'indivision, sauf si vous pouvez démontrer que vous vivez actuellement dans ce bien, peut toujours se heurter à un problème car à défaut d'accord amiable, on en retombe sur la vente aux enchères.

Très cordialement.