Question indivision et tante "qui fait la morte"

Par Deho Edeba

Bonjour,

Mes beaux-parents sont empêtrés dans une affaire de succession et j'essaye de les décharger un peu de cette charge mentale en posant des questions sur ce forum. Merci d'avance à celles / ceux qui pourront nous aiguiller sur la marche à suivre.

Il y a à peu près 8 ans que le père de mon beau-père (donc le grand père de ma femme) est décédé. Il n'a rien laissé derrière lui si ce n'est une maison partagée entre mon beau-père et sa soeur. Elle vaut sans doute entre 100 et 200K euros, donc ce n'est pas une somme négligeable étant donné que mes beaux parents sont abimés par leur travail et très modestes.

Problème : mon beau-père a plus ou moins coupé les ponts avec sa soeur. Elle ne répond pas à leurs messages et est d'ailleurs la seule détentrice des clés de cette maison. Impossible donc pour notre côté de la famille de jouir des lieux, et comme cette maison est éloignée de plusieurs régions, impossible de savoir si la soeur en question en jouit elle-même et si la maison est bien entretenue. Peut-être que oui, peut-être que non.
Cet été j'aurai l'occasion d'y passer pendant mes vacances pour vérifier l'état extérieur des lieux mais je ne pourrai pas y rentrer, faute d'avoir les clés.

Mes beaux-parents en ont tellement marre que je les ai déjà entendu dire qu'ils ne voulaient plus entendre parler de cette maison, mais vu leur situation financière à l'approche de la retraite je trouverais ça très dommage de renoncer à 50/100K? par dépit.

Dans cette situation, que feriez-vous ?

J'ai lu que l'on pouvait contraindre la soeur à vendre la maison dans le cas où celle-ci serait mal entretenue, mais dans les faits il est possible qu'elle soit encore en bon état.
Peut-on sommer la soeur à répondre et à prendre une décision ?
Peut-on vendre la part de la maison à un tiers sans l'accord de la soeur ?
Peut-on demander à un serrurier de faire ouvrir la porte de cette maison ou de nous fabriquer une clé à partir de la serrure ?
Si l'on veut consulter un professionnel, faut-il commencer par rencontrer un notaire, un avocat ?

Merci d'avance pour vos réponses à toutes ces questions, et désolé pour le pavé.
Très bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous n'avez pas les clés, il est fortement déconseillé de tenter de vous y introduire, même en changeant la serrure via un serrurier, puisque vous ne savez pas si c'est le domicile de l'indivisaire.
Une violation de domicile est réprimée par le code pénal.

Vous ne pouvez pas non plus vendre à un tiers sans accord de l'autre indivisaire, qui a un droit de préemption.

Toutefois, puisque l'indivisaire possède ces clés, elle est redevable d'une indemnité d'occupation (à calculer selon la valeur locative)

Et vous pouvez (vos parents...) demander à sortir de l'indivision de plusieurs manières :
1 - racheter sa part
2 - lui vendre votre part
3 - forcer le partage via une licitation judiciaire;

Consultez votre notaire pour examiner ces différentes options, et surtout obtenir au moins un paiement de l'indemnité d'occupation.

Il y a de nombreuses publications concernant la sortie de l'indivision....

Par Deho Edeba

Bonjour, et merci pour vos réponses !

Nous savons pour sûr que ce n'est pas son domicile, ou à tout le moins pas le principal. Elle n'a pas changé de région pour vivre vu qu'elle n'a pas changé de travail. Est-ce que cela change quelque chose ?

Par rapport aux manières de sortir de l'indivision :
1/ mes beaux parents ne peuvent pas se permettre de racheter l'autre part
2/ nous sommes certains que la soeur ne pourra pas se permettre de racheter une deuxième part. Elle a bien un droit de préemption, mais si elle n'utilise pas ce droit est-ce qu'au bout d'un certain délai après l'avoir notifiée on pourra juger qu'elle renonce à ce droit et éventuellement vendre la part à un tiers ?
3/ ok pour essayer cela mais si elle bloque, c'est le dernier recours ?

Je note pour ce qui est de l'indemnité d'occupation. Ca peut être un moyen de l'obliger à négocier. Merci de confirmer que c'est bien un notaire que nous devrions consulter. Je vais voir s'ils peuvent se rapprocher de celui qui a fait établir la succession, après tout il est sans doute le mieux à même de jauger la situation.

Par Rambotte

Il n'y a pas besoin que la maison soit mal entretenue pour provoquer le partage de l'indivision... Même si la s?ur s'occupe très bien de la maison, il est possible de demander le partage.

Le propre du partage judiciaire est d'être la solution pour sortir de l'indivision quand il y a blocage pour un partage amiable, ce dernier pouvant se faire soit par rachat de part (ici impossible dans les deux sens faute de moyens des deux côtés), soit par la vente commune du bien à un tiers, avec partage du prix.

Pour la vente de part indivise à un tiers, il y a un formalisme srtict de notification (par huissier en général) à respecter sous peine de nullité de la vente. La notification permet à l'autre indivisaire d'être au courant de cette vente, et d'exercer son droit de préemption au prix proposé (article 815-14).

Mais en fait, le plus dur sera de trouver un acquéreur de part indivise. Les personnes pouvant raisonnablement être intéressées par une telle opération sont des marchands de bien qui achèteront la part, puis qui assigneront en partage en vue de participer à la licitation judiciaire, donc pour obtenir le bien entier à faible prix, pour ensuite le revendre au prix du marché. Parce quel peut être l'intérêt pour un quidam de rentrer dans une indivision ?

Par Deho Edeba

Merci Rambotte pour ces détails !

Qu'entendez-vous exactement par "demander le partage", du coup ? S'agit-il de demander une vente puis un partage du prix de vente ?
EDIT : je vois que vous avez rajouté un paragraphe qui explique le terme, je vous remercie ! Je croyais avoir lu que c'était impossible de forcer la vente si un des indivisaire refusait mais j'ai dû me tromper. C'est très encourageant.

Effectivement pour la part indivise je comprends votre réflection, cela serait très probablement une vente qui nous occasionnerait un gros manque à gagner. On peut peut-être voir cette option comme un plan C que l'on pourra poursuivre si jamais tout le reste échoue.

Par Rambotte

La première étape, c'est de tenter le partage amiable.
Donc soit proposer officiellement de se faire racheter votre part (je dis "votre" pour ne pas dire à chaque fois "la part de votre beau-père, je fais comme si vous étiez le beau-père), ce qui semble financièrement impossible de son côté (mais ce n'est qu'une présomption), soit proposer de mettre en vente le bien.

En cas d'absence de réponse (indivisaire taisant ou défaillant, mais capable), avant d'en passer par le partage judiciaire,

il existe le partage amiable avec représentant de l'indivisaire défaillant (articles 837 et suivants du code civil). Il s'agit de faire sommation à l'indivisaire taisant de se faire représenter au partage amiable.

Plusieurs possibilités :
1) l'indivisaire répond qu'il refuse tout partage amiable : il faudra donc en passer par le partage judiciaire,
2) l'indivisaire accepte finalement le partage amiable, et soit y participe lui-même, soit désigne un représentant,
3) l'indivisaire reste taisant : on peut alors demander au juge de nommer un représentant de l'indivisaire taisant, qui participera au partage amiable sous le contrôle du juge.

Dans les cas 2 et 3, on procède au partage amiable, soit avec l'indivisaire, soit avec son représentant, lequel est soit désigné par l'indivisaire, soit nommé par le juge.

Concernant le partage judiciaire, c'est donc une action en justice avec avocat : l'assignation en partage de l'indivision.

Pour qu'elle soit recevable, il faut montrer toutes les diligences entreprises pour parvenir au partage amiable, sans succès (pour éviter l'engorgement des tribunaux par des affaires où il n'y avait pas de difficulté).

Si les biens sont commodément partageable en lots, le juge peut commettre un notaire pour les opérations de partage, avec composition des lots.

Pour une maison, il est parfois possible de la partager en deux maisons mitoyennes (avec division du sol en deux parcelles), voire plus rarement constituer deux lots de copropriété sous forme de deux appartements, mais le plus souvent, la composition de lots est impossible.

Dans ce cas, le juge ordonné la licitation du bien, c'est-à-dire sa vente aux enchères publiques. Les indivisaires peuvent y participer. En aucun cas le juge n'ordonne la vente classique du bien, même à un acquéreur qu'un indivisaire aurait trouvé pour un prix donné.

Par Deho Edeba

Merci pour ce pas à pas très précis ! Ca va beaucoup nous aider. Je pense que l'on va se rapprocher du notaire pour lancer les démarches de partage amiable depuis le début pour que tout soit bien documenté.

Je suppose qu'une licitation (vente aux enchères publique) fait que l'on doit tirer un prix du bien légèrement inférieur à celui du marché ? Que l'on sache à quoi s'attendre.

Par Rambotte

Pas s?r que ce ne soit que "légèrement" inférieur.
Sauf si le bien est tellement intéressant que plusieurs enchérisseurs tiennent coûte que coûte à obtenir le bien.

Par Deho Edeba

D'accord, c'est bon à savoir. Cela signifie que quand on fera la demande de partage amiable on pourra rappeler à la soeur que c'est aussi dans son intérêt que la vente se fasse "normalement", et pas dans une vente aux enchères où le bien sera fortement sous-évalué.

Le côté positif c'est que mes beaux parents étaient quasiment prêt à renoncer à cette maison, donc même une somme inférieure au prix du marché ça ne sera que du bonus pour eux.

Ok je crois que j'ai toutes les informations qu'il me fallait, encore merci pour les renseignements :)

Par Rambotte

Sachant que si les enchères sont vraiment très basses, vous vous trouvez en capacité d'aligner le prix total, et donc d'emporter le bien pour très peu cher. Et ensuite, on le revend, seul, de façon classique, au prix du marché.
Il peut y avoir de la stratégie.

Dans une assignation en partage (et même au partage amiable), vous pouvez demander qu'une indemnité d'occupation soit due par la s?ur à l'indivision (ce qui augmente la masse à partager, et donc la part de votre beau-père.

La jurisprudence indique que la possession des clés en empêchant l'autre d'accéder au bien caractérise une jouissance

privative du bien indivis.