Vente en indivision

Par Scorpion 58

Bonjour nous sommes 5 indivisaire, nous voulons vendre la maison familiale. mais 3 des indivisaire ne veulent pas vendre.cela peut il empêcher la vente du bien immobilier. En sachant qu'il n'y ya pas d'accord possible,entre les héritiers. Merci de vos réponses cordialement

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous proposé de vendre vos parts à ceux qui ne veulent pas vendre ?
En cas de désaccord, il faudra saisir le tribunal et ce sera une vente aux enchères.
Si l'un de vous a les liquidités pour acheter, ce serait pour lui (seul) une bonne affaire.

Par Isadore

Bonjour,

Il faut l'accord de tout le monde pour vendre.

Sinon la vente passera forcément par les enchères judiciaires. Cela implique un risque important de voir le bien vendu à un prix bien inférieur au marché. Si aucun des indivisaires n'a les moyens de participer aux enchères pour tenter une bonne affaire, cela peut être une menace efficace pour convaincre les récalcitrants.

Le seul cas où il est possible de vendre de gré à gré sans l'accord de tous est s'il existe un péril pour l'intérêt commun. C'est par exemple le cas si le bien risque d'être saisi à cause des dettes de l'indivision ou si le bien risque de perdre beaucoup de valeur.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219[/url]

Il est rare qu'un refus de vendre mette en péril l'intérêt commun. Cette page donne de la jurisprudence :
[url=https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html]https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html[/url]

Pour faire vendre le bien aux enchères judiciaires, il existe deux procédures :
- le partage judiciaire, qui est plus longue est contraignante
- la vente à la demande des détenteurs des deux tiers des droits indivis (ce qui n'est pas votre cas si les parts sont égales).

Il existe aussi la possibilité pour chaque indivisaire de vendre sa part à un autre indivisaire ou un tiers extérieur. Les autres indivisaires ont un droit de préemption en cas de vente à un tiers extérieur.

Il peut y avoir d'autres moyens de pression, notamment si un indivisaire récalcitrant occupe privément le bien (on peut lui demander une indemnité d'occupation).

Vous êtes deux à vouloir vendre, les autres ne sont-ils pas prêts à racheter votre part ?

Par scorpion 58

bonjour non il non pas l'intentions de racheter nos parts.il désir conserver le bien et en disposer a leur guise. il se moque pas mal de nous ils savent qu'on a pas les moyens d'aller en justice. cela va etre une succession très compliquée. merci pour toute vos réponse cordialement