



Vente logement indivision avec copropriétaire minoritaire à 33%

Par John8x2

Bonjour à tous,

Nous sommes 5 copropriétaires en indivision, d'un logement appartenant à mon père décédé il y a 9 ans et dont ma mère était usufruitière.

Ma mère est décédée en août de cette année, et nous souhaitons le mettre en vente... Mais j'ai un frère sous curatelle renforcée actuellement et qui devrait passer en tutelle.

J'ai vu un texte précisant : " En matière de vente d'un bien indivis, l'unanimité n'est pas nécessaire. Depuis la loi de simplification de 2009, il suffit que les indivisaires représentant au moins deux tiers des parts se mettent d'accord pour vendre le bien (article 815-5 du Code civil) ".

Excepté mon frère sous curatelle ayant 33% de l'indivision et dont nous n'avons pas encore l'accord de vente, tous les autres héritiers représentant 66% de l'indivision ont donné leur accord de vente par écrit.

Peut-on se passer légalement de l'accord de l'héritier à 33% sous curatelle pour mettre en vente ce logement inoccupé, qui est un coût du fait des charges et des impôts ?

Merci pour vos réponses.

Par Rambotte

Bonjour.

La vente à la majorité des 2/3 des droits indivis est un processus particulier qui a ses propres règles.

Il ne s'agit pas de trouver un acquéreur et de lui vendre au prix auquel vous convenez avec lui.

C'est régi par le 815-5-1 et non le 815-5 :

Article 815-5-1

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 judiciaire, 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 judiciaire 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 judiciaire 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.

Mais ici :

Article 836 alinéa 2nd

De même, si un indivisaire fait l'objet d'un régime de protection, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues aux titres X, XI et XII du livre 1er.

Votre frère étant sous un régime de protection, le 815-5-1 ne s'applique pas.

Même si votre frère n'était pas sous curatelle, ce ne serait pas aussi simple que ça d'utiliser le 815-5-1. Et la vente autorisée par le tribunal se ferait par licitation, donc aux enchères publiques, avec un prix de vente probablement bas.

Ici, le mieux est de trouver un accord avec le curateur ou le futur tuteur.

Quand au 815-5 (alinéa 1er), nulle majorité n'est requise, il faut convaincre un juge que ne pas vendre met en péril l'intérêt commun. Le mot "péril" indique des choses très fortes.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lisez l'article 8015-5 :

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

La vente sur décision non unanime des indivisaires n'est possible que pour les meubles (article 815-2) ou, par décision de justice, qu'en cas d'opposition qui met en péril l'intérêt commun.

Vous ne vous heurtez pas à une opposition injustifiée, vous devez attendre l'autorisation du juge des tutelles.

Par Isadore

Bonjour,

De toute façon l'usage de l'article 815-5-1 ne vous aurait pas forcément fait gagner beaucoup de temps par rapport à la décision du juge des tutelles.

Si une procédure de mise sous tutelle est en cours et que la décision n'a pas encore été prise, rien ne s'oppose, à ma connaissance, de profiter de cette procédure pour demander la permission de vendre le bien indivis à tel prix minimum (en joignant au moins trois estimations réalisées par des notaires ou des agents).

Votre frère devant participer au paiement des charges et des taxes, il est dans son intérêt de ne pas traîner dans les démarches.

Par CLipper

Bonjour John,

Depuis cette réforme pour soit disant simplifier les sorties d'indivision, le " nul n'est tenu de rester dans une indivision" n'est pas plus facile à obtenir qu'avant.

(c'est toujours un peu comme cela avec les lois qui annoncent qu'elles sont là pour simplifier, elles ne simplifient pas grand chose dans l'immediat car " pourquoi fait simple quand on peut faire compliqué". Et puis surtout je crois que cette proposition ou ptojet de loi a ete tres retoqué à l'assemblee, le porteur du projet avait vu beaucoup plus simple comme simplification !)

[[[Jonh, des nouvelles du testament et des AV ?(pose sans curiosité malsaine)]]]

Par Rambotte

Et puis surtout, je crois que cette proposition ou projet de loi a été très retoquée à l'assemblée.
Ici, John8x2 évoquait la loi de simplification de 2009, qui est bel et bien passée, et qui a conduit au 815-5-1.

Il existe effectivement un projet pour introduire un 815-5-2 et je crois un 815-5-3. Je ne sais où cela en est.

Le problème, c'est que le droit de propriété est très haut dans la hiérarchie, donc on ne peut facilement faire des lois qui contreviennent trop aisément à ce droit. Il s'agit de trouver un juste équilibre entre plusieurs droits de propriété en concurrence.

Par John8x2

Bonjour CLipper,

"[[[Jonh, des nouvelles du testament et des AV ?(pose sans curiosité malsaine)]]]"

-->> Mon frère étant en attente de passer de curatelle renforcée à tutelle, le notaire a mis le dossier de succession "en pause"...

Pour ce qui est de la curatrice, elle commence seulement maintenant la procédure de passage en tutelle, un médecin habilité par le tribunal est venu voir mon frère vendredi dernier, donc il faut maintenant que le compte rendu soit transmis avec le dossier de tutelle au juge, dont la réponse devrait prendre 2 mois !

Ma mère ayant signifié auprès de l'assureur que les bénéficiaires des AV étaient enregistrés auprès d'un notaire, l'assureur, pour le versement de ces AV, réclame un document auprès du notaire, qui refuse de le fournir tant que la succession ne reprend pas son cours...

Donc pas de versement des AV pour le moment !

Pour ce qui est du testament, les avis penchent sur une mauvaise écriture, avec des termes inappropriés, qui ne concernerait que les AV...

Par Isadore

donc il faut maintenant que le compte rendu soit transmis avec le dossier de tutelle au juge, dont la réponse devrait prendre 2 mois !

Si la décision de mise sous tutelle est prévue dans deux mois, c'est plus rapide que tout ce que vous pourriez tenter comme procédure.

Ma mère ayant signifié auprès de l'assureur que les bénéficiaires des AV étaient enregistrés auprès d'un notaire, l'assureur, pour le versement de ces AV, réclame un document auprès du notaire, qui refuse de le fournir tant que la succession ne reprend pas son cours..

Oui, s'il y a litige sur l'interprétation du testament, il risque de falloir au minimum l'accord du juge des tutelles pour valider un éventuel arrangement entre les héritiers.

Si vous êtes pressés, il faudra choisir l'interprétation raisonnable la plus favorable à votre frère protégé. Sinon il faudra saisir la justice pour faire interpréter le testament.

Pour la vente de la maison, vous pouvez commencer à la préparer maintenant (estimations, diagnostics...), afin d'être prêts quand le tuteur sera nommé et demandera la permission de vendre au juge des tutelles.

Par CLipper

John,
J'en étais resté que l'assureur avait demandé le testament pour connaître les bénéficiaires stipulé dans les 2 contrats comme étant désignés par testament.

Le notaire n'a pas voulu donner copie testament à l'assureur ?

Rambotte, je sais bien que la réforme est passée mais après débat parlementaires qui ont donné un article 815-5-1 qu'on connaît et qui simplifie pas les sorties d'indivision..en promettant d'autres articles qui peuvent être simplifieront vraisemblablement. Ce n'était pas l'esprit du projet texte de loi ..

Par John8x2

En réponse à CLipper,

"J'en étais resté que l'assureur avait demandé le testament pour connaître les bénéficiaires stipulé dans les 2 contrats comme étant désignés par testament.

Le notaire n'a pas voulu donner copie testament à l'assureur ?"

--> J'avais communiqué à l'assureur, le mail du notaire où figurait en pièce jointe le testament, mais suite à cela l'assureur a réclamé au notaire l'attestation dévolutive, que ce dernier refuse de fournir car non rédigée suite à la mise en pause de la succession...

Par CLipper

Bonjour John,

Je n'ai plus trop le texte du testament mais .. l'assureur demande l'attestation de dévolution parce que pour le contrat bénéficiaire la dame, le testament disait de mémoire " je fais légataire du contrat d'assurance vie n°xxx"

Et ne désignait donc pas le bénéficiaire du contrat ..

Je crois qu'on en avait parlé..

Dans ce cas de legs d'assurance vie (et non de désignation de bénéficiaire par voie testamentaire) , il faut passer par la succession (et donc l'assureur ne verse pas le capital décès direct au bénéficiaire)