



## Vente maison en indivis

-----  
Par maxm

Bonjour Me, je suis séparé de la femme avec qui je vivais depuis 30 ans en union libre (pas de mariage ni de pacs) et avec laquelle j'ai eu 2 enfants, aujourd'hui âgés de 27 et 30 ans. J'ai quitté la maison dans laquelle je vivais avec elle il y a deux ans en lui laissant occuper le logement sans rien demander en échange. Nous avons récemment mis la maison en vente et avons eu des offres que nous avons signés mais il y a eu rétraction des acheteurs. Aujourd'hui je voudrais racheter sa part mais elle refuse ou alors elle me demande plus que de raison. Elle a décidé d'enlever de son propre chef la maison de la vente en agence, ne veut plus faire les visites et ne veut absolument pas la faire évaluer par des gens compétents. Comment puis-je lui faire accepter la venue d'une personne compétente pour expertiser la maison afin que je puisse racheter sa part à sa juste valeur. Je lui laisse tout le temps nécessaire en attendant qu'elle trouve un autre logement, mais elle refuse tout compromis. Que faire ? Merci de votre réponse

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Merci d'aérer vos textes pour une lecture moins indigeste.

Il n'y a rien à faire, sinon en passer par le partage judiciaire de l'indivision.

Un partage est soit amiable (vente du bien et partage du prix, rachat de la part de l'un par l'autre), soit judiciaire. La définition de l'amiable, c'est que les parties sont d'accord sur la solution du partage.

Dans le partage judiciaire, le juge examine si la maison est commodément partageable en lots dans des conditions économiques satisfaisantes (est-ce le cas ?), et sinon, il ordonne la licitation du bien (vente aux enchères publiques).

Les indivisaires peuvent participer aux enchères.

Si vous avez les fonds pour l'entièreté de la valeur de la maison, ça peut être un très bon plan : vous assignez en partage de l'indivision, et vous emportez le bien pour pas cher aux enchères.

-----  
Par maxm

Merci de votre réponse.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez aussi réclamer le paiement d'une indemnité d'occupation rétroactivement sur deux ans, en lui disant que faute de pouvoir trouver un accord avec elle sur le prix, vous préférez en tirer un revenu foncier. Mais que si vous parvenez à vous entendre sur le prix de vente, vous êtes prêt à abandonner votre droit à être indemnisé.

Peut-être que si elle n'a plus la jouissance gratuite du bien (et s'expose à devoir sortir en une seule fois plusieurs années d'indemnisation), votre ancienne dame verra qu'elle a intérêt à trouver un accord raisonnable.

Pour le moment elle n'a aucun intérêt à vendre, en étant logée gratuitement dans un bien dont elle n'est pas entièrement propriétaire. Il y a une certaine logique à pérenniser la situation.

Actuellement, qui paye la taxe foncière ? L'un de vous a-t-il avancé de l'argent pour des travaux d'entretien ou vous assumez cela au prorata des parts ?

Si la situation est vraiment coincée, tentez une conciliation :

[url=https://www.justice.fr/accord-amiable/conciliation#:~:text=La%20conciliation%20est%20un%20mode,de%20l%27ensemble%20des%20parties.]https://www.justice.fr/accord-amiable/conciliation#:~:text=La%20conciliation%20est%20un%20mode,de%20l%27ensemble%20des%20parties.[/url]

Et si cela ne suffit pas, il faudra prendre un avocat qui sera de toute façon nécessaire pour toute action judiciaire (voyez votre protection juridique si vous en avez une).

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aviez mis la maison en vente à un certain prix. Il n'y a pas vraiment de raison que sa valeur ait beaucoup évolué ...

Il n'est pas utile de faire expertiser, sauf si vous pensez que ceci convaincra votre ex.

Proposez formellement un prix d'achat de sa part, par courrier RAR.

Si elle ignore ou refuse, consultez votre notaire sur les démarches pour sortir de l'indivision.

Ce sera au tribunal, et via une vente aux enchères à bas prix. Si vous avez les moyens c'est l'occasion pour vous de faire une bonne affaire ...

Cette perspective peut être plus convaincante et ramenera votre ex à la raison.

-----  
Par maxm

Merci pour vos réponses. Je crois qu'il n'y a pas d'autres solutions que la justice car je pense qu'elle ne veut pas que j'ai la maison.

-----  
Par yapasdequoi

Ce qu'elle veut n'est pas forcément raisonnable.

Voyez un avocat.