



Information concernant une sortie d'indivision.

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis en indivision avec ma soeur. Nous sommes nu-propritaire, et Maman est usufruitière.

Ma soeur souhaite sortir de l'indivision.

elle a fait son choix, entre les deux biens et me l'impose.

De ce fait, je lui dois une soulte pour la différence.

Hors aujourd'hui ma situation fait que je n'ai pas la capacité financière de payer cette soulte, ni même les frais d'enregistrement.

Je suis RSO (RMI).

Il n'y a eu aucune possibilité de négociation, car j'accepterais de prendre le bien le moins cher, ce qu'elle refuse catégoriquement.

Du coup, pour sortir de l'indivi, elle me propose une reconnaissance de dette avec garantie de la soulte et avance les frais notariés dans les mêmes conditions.

Mon problème, est que le contrat de sortie d'ndivi comporte des clauses qui ne me conviennent pas.

Elle me menace de mettre l'affaire au tribunal.

Jusqu'où peut elle aller?

Aujourd'hui au vu de ma situation et en tant que nu-propritaire le tribunal peut il imposer quelque chose, et quoi ?

Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Du coup, pour sortir de l'indivi, elle me propose une reconnaissance de dette avec garantie de la soulte et avance les frais notariés dans les mêmes conditions.

Mon problème, est que le contrat de sortie d'ndivi comporte des clauses qui ne me conviennent pas.

Elle me menace de mettre l'affaire au tribunal.

Jusqu'où peut elle aller?

A défaut de partage amiable, c'est à dire si tous les indivisaires ne sont pas d'accord sur les modalités du partage d'une indivision, alors cela aboutit à un partage judiciaire. Dans le cadre de ce partage, le juge peut décider d'une attribution préférentielle contre versement d'une soulte (si les héritiers sont d'accords); il peut également, et c'est ce qui arrive le plus souvent, prononcer la licitation du bien, c'est à dire que les biens seront vendus aux enchères.

Dans le cadre de cette enchère, en tant qu'indivisaire, vous bénéficiez d'un droit de préemption qui vous permet de vous substituer à un tiers acquéreur.

Une vente aux enchères des deux biens est donc tout à fait envisageable ici si votre s?ur est décidée à poursuivre la procédure jusqu'au bout.

Article 817

Celui qui est en indivision pour la jouissance peut demander le partage de l'usufruit indivis par voie de cantonnement sur un bien ou, en cas d'impossibilité, par voie de licitation de l'usufruit. Lorsqu'elle apparaît seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis, la licitation peut porter sur la pleine propriété.

Article 818

La même faculté appartient à l'indivisaire en nue-propriété pour la nue-propriété indivise. En cas de licitation de la pleine propriété, le deuxième alinéa de l'article 815-5 est applicable.

Article 840

Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Merci de votre réponse, qui malheureusement ne répond pas exactement à ma question.
Je n'ai pas d'argent comment un tribunal peut-il m'obliger à sortir de l'indivi surtout que l'usufruitière refuse la vente des biens.
Sincères salutations

Par Visiteur

Chère madame,

Je n'ai pas d'argent comment un tribunal peut-il m'obliger à sortir de l'indivi surtout que l'usufruitière refuse la vente des biens.

C'est tout simplement l'article 815-1 du Code civil qui dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Si votre sœur désire mettre un terme à l'indivision, alors elle peut provoquer le partage: Soit en forçant le rachat de votre part, soit et c'est le cas le plus fréquent, en mettant le bien aux enchères.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour
Je pensais que si l'usufruitière s'opposait à la vente aux enchères, il ne pouvait y avoir vente.
Je me trompe?

Si c'est le cas, il ne restera donc à ma sœur que la possibilité de me racheter ma part?
La part de l'usufruitière sera-t-elle déduite du montant que je percevrai et restera acquise à ma sœur, (si elle ne revend pas le bien tant que Maman est vivante)
Ai-je bien compris votre réponse?
Sincères salutations

Par Visiteur

Chère madame,

je pensais que si l'usufruitière s'opposait à la vente aux enchères, il ne pouvait y avoir vente.
Je me trompe?

Oui et non.

L'accord de l'usufruitière est indispensable pour vendre la pleine propriété des biens indivis.
Mais on peut très bien ne partager que la nue propriété, et ne vendre aux enchères que la nue propriété des biens.
Dans ce cas là, l'accord de l'usufruitière est inutile puisque de faire, elle reste usufruitière même après la vente.

la part de l'usufruitière sera-t-elle déduite du montant que je percevrai et restera acquise à ma sœur, (si elle ne revend pas le bien tant que Maman est vivante)

Dans la mesure où votre mère est encore vivante, alors il convient de calculer la valeur de la nue propriété qui dépend de l'âge de l'usufruitier.
C'est sur cette valeur que se calcule les opérations de rachat de parts.

Si l'usufruitier a moins de 21 ans
Valeur nue propriété: 10 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 31 ans
Valeur nue propriété: 20 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 41 ans
Valeur nue propriété: 30 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 51 ans
Valeur nue propriété: 40 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 61 ans
Valeur nue propriété: 50 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 71 ans
Valeur nue propriété: 60 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 81 ans
Valeur nue propriété: 70 % de la valeur de l'immeuble

Si l'usufruitier a moins 91 ans
Valeur nue propriété: 80 % de la valeur de l'immeuble

A partir de 91 ans
Valeur nue propriété: 90 % de la valeur de l'immeuble

Très cordialement.

Par Visiteur

Partons dans l'hypothèse que je demande à ma sœur de me racheter mes parts
Elle refuse.

Cela partirait-il donc en vente de la nue propriété à la barre du tribunal?

Ma sœur rachète au enchère en direct ou par le biais de son mari (elle est femme au foyer et n'a pas de revenu).
En a-t-elle le droit? Cela peut-il être considéré comme une collusion?

Sincères salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

Partons dans l'hypothèse que je demande à ma sœur de me racheter mes parts
Elle refuse.

Cela partirait-il donc en vente de la nue-propriété à la barre du tribunal?

Oui, tout à fait.

Ma sœur rachète au enchère en direct ou par le biais de son mari (elle est femme au foyer et n'a pas de revenu).
En a-t-elle le droit? Cela peut-il être considéré comme une collusion?

Votre sœur peut tout à fait participer aux enchères sans passer par un intermédiaire; elle peut même préempter le bien si celui-ci est acheté par un tiers. En tout état de cause, le prix minimum pour la vente est fixé le juge.

Très cordialement.