Convaincre le co-indivisaire de la vente du bien

Par Lexie

Bonjour,

Je possède un bien en indivision avec ma mère, avec qui je suis malheureusement en rupture familiale. Je suis propriétaire à 77%, elle à 23%.

Je souhaite sortir de l'indivision, mais ma mère n'ayant pas les moyens de racheter ma part, je suis coincée. J'aimerais la convaincre de vendre la maison. Elle croit, évidemment à tort, que je veux la mettre "à la rue".

Je lui ai dit que j'étais prête, à l'occasion de la vente, à m'engager à lui verser une partie de ma part afin qu'elle puisse acheter un nouveau logement pour elle (elle ne veut pas retourner en location).

Ma question est donc la suivante : existe-t-il un moyen d'officialiser cet engagement par un acte juridique, comme dans le cas d'une reconnaissance de dette ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre notaire peut vous conseiller !
Vous pouvez dès à présent acter une donation à votre mère d'une portion de votre part de l'indivision sous condition qu'elle accepte la mise en vente de cette maison.

Par Lexie

Un notaire peut donc bel et bien acter ce type d'engagement ? Je voulais m'en assurer car ma mère me dit s'être renseignée auprès de son service juridique qui lui aurait répondu que ce ne serait pas valable.
J'ai déjà écrit à mon notaire, mais n'ayant pas encore de réponse de sa part, j'ai tenté ma chance ici. Je vais demander un entretien avec lui directement, alors.

Merci beaucoup pour cet éclaircissement !
Belle soirée à vous.

Par yapasdequoi

Et si votre notaire doute, vous consulterez un avocat.

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas d'engagement dans la solution de yapadequoi.
Il s'agit d'une donation avec condition (il faudrait mettre un délai pour l'exécution de la condition).
Si la condition n'est pas respectée, vous pourrez révoquer la donation, et vous reviendrez à la situation antérieure.
En revanche, vous ne pourrez pas forcer en justice le respect de la condition.

Par yapasdequoi

Et si cette donation est insuffisante pour convaincre, il restera la licitation judiciaire = le juge imposera la vente aux enchères.

Dans cette éventualité, votre mère recevra seulement 23% du prix des enchères... Ce qui sera encore plus bas que ce qu'elle peut recevoir en vendant aujourd'hui.

Par CToad

Bonjour,

Vous êtes bien en indivision et pas en démembrement ?

Cordialement

CToad

Par Rambotte

A moins que les % résultent du calcul de la valeur de l'usufruit selon un barème économique (et donc % qui évoluent d'année en année), on semble bien être en indivision sur la pleine propriété.

Notez que votre mère doit une indemnité d'occupation à l'indivision, si c'est son domicile auquel vous n'avez pas librement accès pour en jouir aussi à votre guise.

Par Lexie

Bonjour,

Je me doutais bien que ça ne me servirait pas à forcer le respect de la condition. Je cherche simplement un moyen de la convaincre à accepter la vente, justement pour éviter la licitation judiciaire.

Nous sommes bien en indivision, nos parts sont proportionnelles à ce que nous avons respectivement versé pour l'achat de la maison.

Concernant l'indemnité d'occupation, elle ne me l'a doit que si je la réclame, ce que je ne suis pas obligée de faire. Je ne le fais pas car elle n'a pas les moyens de la verser et que mon but n'est pas qu'elle se retrouve en difficulté.

Merci en tout cas pour toutes ces infos et vos conseils.