



Vente par licitation d'un bien indivis

Par cgravedoctor

Bonjour,

Je cherche à avoir le détail du déroulé de la vente par licitation d'un bien indivis. Les détails sont les suivants :

- toute possibilité d'entente amiable entre les indivisaires est malheureusement exclue, à toutes les étapes de la procédure.
- un des indivisaires occupe le logement,
- l'autre est son ex-conjoint, séparé mais non encore divorcé

Je connais à peu près la procédure :

- 1/ le débiteur qui a pris une hypothèque sur le bien demande la licitation
- 2/ la vente est ordonnée par un juge
- 3/ un notaire est désigné pour évaluer le montant de la mise aux enchères
- 4/ l'enchère est publiée
- 5/ l'enchère a lieu
- 6/ aucun des indivisaires n'enchère (hypothèse de travail)
- 7/ l'indivisaire occupant exerce son droit de préemption
- 8/ il paye le bien
- 9/ le fruit de la vente est réparti entre les indivisaires

Voici mes questions :

point 4/ qui publie la mise en vente ?

Point 7/ confirmer que l'indivisaire occupant a un droit de préemption, quel est le délai et les conditions pour exercer ce droit, quel délai a-t'il pour payer le bien

Point 8/ L'indivisaire occupant doit-il payer la totalité du bien ? seulement la moitié ? Une part déterminée à l'avance par la justice ou un notaire selon les factures etc ?

Point 9/ Où va le fruit de la vente ?

- l'acquéreur doit payer tout et le fruit de la vente va dans un compte indivis qui sera partagé par la suite par la justice ?
- Ou bien l'acquéreur ne paye que sa part de l'indivision qui va directement dans la poche de l'autre indivisaire ?

Merci. Ca fait beaucoup de questions d'un coup...

Par kang74

Bonjour

Je ne sais pas où vous allez chercher un droit de préemption dans le cadre d'une vente en licitation qui n'arrive qu'au bout d'une procédure de partage qui inclut aussi de faire le point sur les créances d'indivision .

La seule chose que vous pouvez vendre, c'est votre part .

Par de là : avocat .

procédure de partage amiable chez le notaire .

Aucun accord = PV de difficulté .

Chacun revendique ses souhaits (indemnité d'occupation , créance etc)

Si aucun accord licitation et comme toute vente aux enchères celui qui veut la gagner dispose des fonds sans condition suspensive et avoir 20% des fonds bloqués .

Y a pas de délai pour payer ...

Ces fonds servent en premier lieu à satisfaire les créanciers (banque, impôts , indivisaires)

S'il reste quelque chose, partage .

S'il reste des dettes (crédit, indemnité d'occupation) jugement permettant de les récupérer d'une autre manière (saisie du bien ...)

Et bien évidemment tout le long de la procédure (cela peut durer très longtemps) chacun doit assumer des frais d'avocat conséquent et celui qui a eu des demandes illégitimes peut assumer les frais de la partie adverse .

Bien évidemment si c'est dans le cadre de dettes, la banque saisit le bien et en fait ce qu'elle veut .

En résumé , je ne peux que vous conseiller de voir un avocat car vous ne semblez pas bien avoir conscience dans quoi vous vous voulez vous embarquer .

Par Isadore

Bonjour,

1/ le débiteur qui a pris une hypothèque sur le bien demande la licitation
Je crois comprendre qu'il s'agit d'une saisie immobilière, suite au non paiement d'une dette garantie par une hypothèque sur le bien indivis ?

Si c'est le cas, c'est le créancier qui se chargera de la publicité, aux frais du débiteur.

Toujours dans cette hypothèse, c'est le créancier qui fixe la mise à prix, pas un notaire.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025025977]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025025977[/url]

Sinon, je ne vois pas ce que l'hypothèque viendrait faire dans cette histoire. En tout cas, c'est un créancier qui prend une hypothèque, pas un débiteur.

Point 7/ confirmer que l'indivisaire occupant a un droit de préemption, quel est le délai et les conditions pour exercer ce droit, quel délai a-t'il pour payer le bien
Non, pas de droit de préemption. Le débiteur saisi ne peut même pas participer aux enchères. S'il a les moyens de racheter les biens, il peut rembourser au moins une partie de sa dette.

Point 9/ Où va le fruit de la vente ?
Le créancier se voit verser le montant qui lui est dû. L'éventuel reliquat du prix de vente est partagé entre les indivisaires au prorata de leurs parts, sauf s'il y a d'autres créanciers qui attendent leur tour.

Par cgravedoacteur

@isadore,

Merci pour votre réponse.
Elle ne correspond pas à ce que me dit mon avocat. C'est bien pour avoir ce type de recoupement d'information que je poste souvent des messages ici. Donc merci !

Le créancier, c'est les impôts. Je suis l'indivisaire occupant et l'autre indivisaire n'a jamais payé sa quote part de l'impôt foncier. Nous avons donc tous les deux reçus un recommandé des impôts (le même à chacun) réclamant cet impayé. Chaque année, je suis en correspondance avec les impôts qui me confirment à chaque fois que je suis en règle et que c'est mon indivisaire qui est débiteur, mais néanmoins ils n'ont jamais formellement fait la distinction entre mes dettes et les siennes.

1/ Mon avocat me dit qu'en cas de vente par licitation l'indivisaire occupant n'a pas besoin d'enchérir et qu'il a trois jours pour se déclarer acquéreur au prix du meilleur enchérisseur. Pouvez-vous deviner d'où vient cette affirmation de l'avocat et pourquoi elle ne s'appliquerait pas ici ?

2/ Par ailleurs je suis très étonné de ne même pas avoir le droit d'enchérir. Mon projet a toujours été de racheter ma part mais je sais que cela ne se fera pas à l'amiable la partie adverse est totalement bloquée à toute forme de négociation. Donc mon idée est qu'il n'y a pas d'alternative : dans tous les cas il y aura une vente par licitation, soit à ma demande, soit à la demande des impôts, mais je ne peux pas imaginer perdre ma maison.

3/ Je suis finalement étonné même par le recommandé des impôts car d'après des renseignements que j'ai pu avoir par des connaissances, il semblerait que ce ne soit pas dans les usages de l'administration fiscale de déclencher la vente d'une villa, surtout pour recouvrer une somme aussi petite (moins de 10k). Donc le recommandé des impôts est-il du bluff ou bien les renseignements sur leurs habitudes étaient mauvais ?

Par Isadore

D'accord, donc il ne s'agit pas d'une saisie, mais sans doute d'un partage judiciaire à la demande du créancier

personnel d'un des indivisaires. Il ne peut y avoir de saisie du bien immobilier indivis pour la dette d'un seul indivisaire. Donc ma réponse n'est pas adaptée à votre cas.

1. Je ne sais pas sur quoi se fonde votre avocat. Si c'est le bien qui est vendu aux enchères, il n'y a normalement pas de droit de préemption pour les indivisaires.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029062]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029062[/url]

En revanche si la vente porte sur la part d'indivision du débiteur, oui, l'autre indivisaire a un droit de préemption, qu'il soit occupant ou non.

Mais je vous invite à consulter votre avocat, nous n'avons pas accès au dossier, nous.

2. Si vous n'êtes pas débiteur ou solidaire de la dette, vous pouvez enchérir. Le débiteur seul a interdiction d'enchérir.

3. Le fisc préfère la saisie des comptes ou des revenus, mais si le seul moyen de récupérer son dû est la vente du bien, il ne se prive pas.

Il faut vérifier ce qui est prévu : vente du bien ou vente de la part indivise du débiteur, et la nature exacte de la procédure (saisie ou partage judiciaire). Il est impossible de vous faire des réponses exactes sans ces informations.

En cas de vente du bien complet, vous pouvez arrêter la procédure en payant la dette du débiteur, charge à vous de vous faire rembourser ensuite.

Par cgravedoctor

@isadore,

Vraiment merci pour ces réponses. Ca va énormément m'aider dans mon RDV demain avec l'avocat, dans des questions que je vais poser aux impôts et aussi au notaire que je vais trouver (très difficile d'avoir un RDV rapidement pour des renseignements)

Par cgravedoctor

Je reviens sur le sujet car avec les éclaircissements de la conversation et en relisant le courrier des impôts, je découvre une phrase que je n'arrive pas à décoder précisément : Je cite : "Nous envisageons de solliciter le tribunal de XXX afin qu'il soit prononcé le partage judiciaire des biens précités afin de procéder à leur vente par licitation".

Et de citer l'article 815-17 du code civil : "le créancier d'un indivisaire a la faculté de provoquer le partage au nom de son débiteur".

Et finalement : "Je rappelle que ... selon l'article 1377 du CPC, le tribunal ordonne la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués, comme en l'espèce".

Qui pourrait me décoder ce langage qui semble correspondre à une procédure très précise mais dont j'ignore les détails et le déroulement.

Merci !

Par Isadore

On fait ici référence à une procédure prévue à l'article 815-17 du Code civil, qui interdit la saisie de la part indivise d'un débiteur par ses créanciers personnels sauf cas particulier.

Mais comme les créanciers ont quand même le droit d'être payés, ils peuvent provoquer le partage judiciaire. Si les biens peuvent facilement être partagés, les créanciers saisiront tout simplement le lot attribué au débiteur par tirage au sort. Si les biens ne peuvent pas être partagés commodément, le juge ordonne la vente aux enchères afin d'avoir des liquidités à partager.

La vente de la totalité d'un bien indivis ne permet pas de bénéficier d'un droit de préemption légal. L'article 815-15 réserve ce droit au cas de la seule vente d'une part indivise, la Cour de cassation est ferme sur ce point : "le droit de substitution prévu par ce texte au profit d'un indivisaire, ne peut être exercé qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un autre indivisaire dans un ou plusieurs bien indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007181952]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007181952[/url]

07181952[/url]

Mais il est possible de prévoir un droit de substitution dans le cahier des charges, en cas de vente suite au partage provoqué par le créancier d'un indivisaire. Vous trouverez un article à ce sujet avec de la jurisprudence sur cette page :
[url=https://avocat-droit-succession-cahen.fr/apres/droit-de-preemption-et-de-substitution-de-la-part-indivise/]https://avocat-droit-succession-cahen.fr/apres/droit-de-preemption-et-de-substitution-de-la-part-indivise/[/url]

Je pense que dans votre cas il s'agit d'un droit de substitution qui vous est accordé par le créancier. Cela semble être une pratique courante, car elle permet au créancier d'avoir un plus grand nombre d'acheteurs potentiels. Si un indivisaire préempte sans pouvoir payer, le créancier garde l'adjudicataire sous le coude en second recours. Et sachant qu'il aura cette faculté, l'indivisaire intéressé a plus de temps pour réunir les fonds, voire faire un emprunt.

A part le pauvre adjudicataire, tout le monde y gagne.

A mon avis, la réponse à vos questions se trouve dans le cahier des charges de la vente. Votre avocat a dû repérer cette clause qu'il compte exploiter pour votre compte.