



Vente maison indivision

Par Celoni

Bonjour,
Nous sommes 5 soeurs et nous avons hérité de la maison familiale en juin 2023, à parts indivises équitables.

En Janvier 2024 nous avons trouvé des acquéreurs et depuis une de mes soeurs fait traîner pour signer le compromis de vente sans raison, elle n'a jamais dit qu'elle ne voulait pas vendre.

Si nous allons en procédure pour trouver une solution et la forcer à accepter la vente, le juge tiendra compte que nous avons déjà les acquéreurs, ou il la mettra aux enchères, comme semble être la procédure?

Merci d'avance

Par Isadore

Bonjour,

Si nous allons en procédure pour trouver une solution et la forcer à accepter la vente, le juge tiendra compte que nous avons déjà les acquéreurs, ou il la mettra aux enchères, comme semble être la procédure?

Ce sera forcément une vente aux enchères publiques, sauf dans le cas où vous pourriez prouver un "péril pour l'intérêt commun", ce qui est peu probable.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219[/url]

En effet, sauf dans le cadre de l'article 815-5 du Code civil (ou l'article suivant, le 815-6) où un indivisaire "met en péril l'intérêt commun" le juge n'a pas le pouvoir d'autoriser une vente de gré à gré contre la volonté d'un des propriétaires.

Cette page expose un peu de jurisprudence :

[url=https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html]https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html[/url]

Il est notamment évoqué une ancienne jurisprudence liée à la nécessité de trouver des fonds pour payer les droits de succession.

Par Celoni

Merci pour votre réponse.

Elle met en péril l'intérêt de 4 sur 5 des soeurs, car sans la vente nous devons entretenir et payer les charges de la maison qui sont élevées.

Mais intérêt commun je comprends que vous parlez de nous 5.

Je vais lire les liens que vous m'avez envoyés.

Merci encore.

Par Isadore

Mais intérêt commun je comprends que vous parlez de nous 5.

Oui, et surtout l'article d'un "péril". Votre sœur est propriétaire de sa part, elle a le droit de la garder. Pour qu'un juge puisse porter atteinte à son droit de propriété il faut un motif grave (par exemple une dette indivise qui risque de mener à la saisie du bien, ou une incapacité des indivisaires à assumer l'entretien du bien qui va donc perdre de sa valeur).

Le fait de ne pas avoir envie de payer des charges d'indivision ne suffit pas. Il faut que le besoin de vendre soit justifié par une forme d'urgence.

Par Celoni

Merci beaucoup. Je comprends.