



Invidision : rachat de soulte vs reconnaissance de dette ?

Par Erwin62217

Bonjour,

Suite au décès de ma mère, nous nous retrouvons, ses trois enfants, en possession d'une indivision forcée avec son ex compagnon (divorcé).

Nous souhaitons tout les droits vendre la maison, mais l'ex compagnon de ma mère l'occupe et s'y refuse, prétextant qu'il n'a pas les moyens de racheter nos parts et nous donnant une date à l'horizon 2025, à laquelle un de ses crédits prendrait fin, ce qui lui permettrait alors nous racheter la maison dont il ne souhaite pas se séparer.

Compte tenu de certains antécédents, il est assez difficile de le penser de bonne foi, et hormis les risques liés à cette copossession de la maison qui pourrait nous mener à des frais qu'aucun de nous ne peut payer, on s'attend à ce qu'il y ait un nouveau prétexte en 2025.

En lui laissant le bénéfice du doute et en préférant éviter une action en justice pour le déloger et forcer la vente, d'autres options seraient elles envisageables ?

Est il possible par exemple de lui faire racheter nos parts au travers de reconnaissance de dette avec une date butoir à fin 2025 ? Il serait entièrement propriétaire de la maison et serait engagé judiciairement à nous racheter nos parts par la suite ?

Par avance merci pour votre aide dans cette situation épineuse qui ne fait que ramener de douloureux souvenirs encore et encore

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour sortir de l'indivision il n'y a que 2 possibilités : l'amiable et la judiciaire.

Vous pouvez convenir d'une vente à terme de vos parts, mais quelle garantie avez vous de la solvabilité de l'indivisaire ? et surtout dans 2 ans ? d'ici là tout peut arriver ...

Mais si vous voulez absolument éviter d'aller en justice, un notaire saura vous rédiger un tel acte.

Par Erwin62217

Merci pour votre réponse.

En fait l'idée c'est de lui céder la maison dès maintenant pour ne plus être engagé en cas d'accident qui engendrerait des frais important (toiture etc...), mais de lui laisser une marge pour payer par la suite. (En partant du principe qu'il est vraiment attaché à la maison)

Dans la mesure où il y a reconnaissance de dette ça nous offrirait quand même une garantie à hauteur de sa solvabilité et, à minima, nous dégagerait des risques de l'invidision ?

Par yapasdequoi

Bah non.

Une reconnaissance de dette ne constitue pas un paiement et ne permet pas la mutation de propriété ni donc de vous exonérer de responsabilité sur cette maison.

Quand je parle de vente à terme, c'est que vous lui faites un crédit du prix de vente. Avec aucune garantie d'être payé. Vous pouvez aussi proposer le viager, mais je ne sais pas si ceci est possible sur des parts d'indivision.

Consultez votre notaire (bis)

Par JackT

Bonjour,

Vous pouvez vendre vos parts avec paiement à terme, credit sur plusieurs années (en fonction de ses possibilités)
Pour vous garantir prévoyez l'inscription d'une hypothèque légale -privilège avant la réforme des suretés)

Par Erwin62217

Merci beaucoup pour vos réponses.