



Vente maison indivision

Par Theophile

Bonjour,

Nous sommes 8 et souhaitons vendre la maison en indivision.

(maison évalué par 5 agents immo) 2 ne sont pas d'accord, ils surévaluent le bien.

Nous voudrions procéder par voie judiciaire, quel en serait le coût approximatif et les délais. Et par quoi commencer ?

Y a t-il une procédure mieux qu'une autre.

Cela dure depuis 4 ans.

Merci à vous.

Par Isadore

Bonjour,

Il existe deux procédures :

- la vente à la demande des titulaires des deux tiers des droits indivis, qui peut être faite en quelques mois
- la demande de partage judiciaire ; le juge regarde s'il peut faire des lots de valeur égale à tirer au sort, si ce n'est pas possible il ordonne la vente des biens indivis pour partager le prix de vente ; la procédure durera au moins un an

Les frais à envisager sont principalement les honoraires de l'avocat et les émoluments du notaire.

Mais la partie la plus onéreuse est souvent la décote sur le prix de vente. Le seul moyen d'obliger un propriétaire à vendre contre son gré passe par les enchères judiciaires. Sauf si un indivisaire compte enchérir pour emporter le lot, c'est généralement une mauvaise affaire pour les vendeurs.

Il n'est pas possible de forcer une vente de gré à gré contre la volonté d'un indivisaire.

Les 6 indivisaires que vous représentez cumulent quel pourcentage de parts ?

Par Theophile

3/8 et 5/8

Merci

Par Theophile

3/8 pour une personne et 5/8 pour les autres

Par Isadore

Je ne comprends pas trop :

Les deux indivisaires récalcitrants détiennent 3/8 du bien ensemble, et les 6 autres, les "partisans de la vente" 5/8 ?

Par Theophile

Les 2 indivisaires récalcitrant possède 5/8

les 6 autres : 5/8 et un autre à 3/8

Par Isadore

Il y a un souci, parce que ça fait un total de plus de huit huitièmes. On ne peut pas avoir un bien composé de 13/8.

Par Theophile

Je vous transmets mail du notaire :

A l'heure actuelle, les charges (donc la taxe foncière) doivent être divisées de la manière suivante :

3/8èmes à la charge des héritiers de votre père (donc à « rediviser en 8 »),
5/8èmes à la charge des héritiers de votre mère (donc à « rediviser en 7 »).

Par JFAba

Bonjour,

Je comprends que sur les 8 propriétaires en indivis,
1 seul a hérité uniquement du père et sa part serait de 1/8 de 3/8.

les 7 autres ont hérité du père et de la mère, leur part serait de 1/8 de 3/8 venant du père + 1/7 de 5/8 venant de la mère.

Si les 2 récalcitrants sont parmi ces derniers (part héritée du père et de la mère), selon mes calculs, leurs 2 parts représentent moins d'1/3 du bien
donc les 6 autres ont plus de 2/3 du bien.
bon dimanche

Par jpgroussard

Bonjour Theophile,

je ne comprends pas non plus :

-vous êtes huit à vouloir vendre la maison, c'est à dire tout le monde.

-une estimation immobilière vaut ce qu'elle vaut uniquement si un acheteur vous donne le prix estimé.

-il y en a deux sur huit qui se proposent à vendre à un prix supérieur à votre estimation.

Pourquoi voulez-vous une procédure judiciaire si les deux autres vous proposent plus par rapport à ce que vous espériez ?

Acceptez sans hésiter !

Cdt

Par Theophile

Les 2 récalcitrants veulent la vendre plus qu'elle ne vaut, estimée par 5 agents immo à 40000, les 2 autres 65000 euros,

le prix estimé par les agents immo est correct pour les 6 autres.

CDT

Par jpgroussard

Rebonjour,

je vous ai dit qu'une estimation est uniquement un point de départ.

C'est uniquement lorsque vous aurez un acheteur qui vous donne 40000 euros que vous pourriez affirmer "l'estimation était correcte".

Imaginez que la maison partira à 25000 euros, vous allez coller un procès aux 5 agences immobilières pour tromperie ?

De la même manière, laissez les deux récalcitrants de vendre la maison s'ils le peuvent à 65000 euros. Vous serez tous gagnants (grâce aux récalcitrants).

Personnellement, pour 40000 euros divisés par 8 je n'irais pas devant le juge.

Cdlt

Par Rambotte

3/8èmes à la charge des héritiers de votre père (donc à « rediviser en 8 »),
5/8èmes à la charge des héritiers de votre mère (donc à « rediviser en 7 »).

Donc :

- chaque enfant du père non commun avec la mère possède 3/64 des droits indivis
- chaque enfant de la mère non commun avec le père possède 5/56 des droits indivis
- chaque enfant commun possède 3/64+5/56 des droits indivis

Si on réduit au même dénominateur :

- chaque enfant du père non commun avec la mère possède 21/448 des droits indivis
- chaque enfant de la mère non commun avec le père possède 40/448 des droits indivis
- chaque enfant commun possède 61/448 des droits indivis

Par JFAba

Bonjour,

Ils sont 8 indivisaires, 8 ont hérité du père, 7 de la mère
donc ?

Si les 8 co indivisaires sont d'accord pour vendre le bien, peut être commencer par mettre le bien en agences avec mandat à

65 000 euros. (à moins qu'aucune agence immo ne veuille le mettre en vente à ce prix là parce que les 2 "recalcitrants" ont donné ce prix car en fait, ils ne veulent pas vendre)

bonne journée

rajout: si les 6 co indivisaires (okay sur prix de vente 40 000 euros) représentent plus des 2/3 du bien, peuvent-ils essayer de la mettre en vente à ce prix là?

Par Rambotte

A la majorité des 2/3 des droits indivis, on peut engager avec le notaire la procédure de vente judiciaire, avec autorisation du juge. Mais cette vente se fait sous la forme de la licitation.

A cette majorité, on peut aussi faire une vente normale, toujours avec l'autorisation du juge, qui devra alors statuer sur le péril de l'intérêt commun (on en doute).

Par JFAba

bonsoir,

En dernière tentative de vente de gré à gré, sans aller jusqu'au juge, cela peut être débloquer la situation...

Dans le cas de vente par licitation, la mise à prix serait de 40 000 dans l'exemple de Théophile ?

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cas de vente par licitation, la mise à prix serait de 40 000 dans l'exemple de Théophile ?
Probablement pas si c'est une estimation correcte, le prix peut-être très bas. La Cour de cassation a validé une mise à prix au quart de la valeur estimée :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036697169]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036697169[/url]

Je dirais que la fourchette de mise à prix serait comprise entre 10 000 et 30 000 euros. Quand le bien est "potable", une mise à prix basse appâte le chaland, et peut paradoxalement pousser les enchères vers le haut. Mais enfin le vendeur fait souvent une mauvaise affaire.

Par JFAba

Bonjour,

en effet, pour la cour de cassation, la mise à prix doit être très attractive !!
(mais il y avait des créanciers: est ce que cela joue sur la mise à prix)
Dans le cas de Théophile, pas de créancier ?

Le fait que mise à prix pouvant être basse et vendeurs souvent "perdants" peut inciter les récalcitrants à accepter l'offre de vente à 40 000 ??

bonne journée

Par Isadore

mais il y avait des créanciers: est ce que cela joue sur la mise à prix
Oui, dans le sens où le créancier décide de la mise à prix si c'est une saisie.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987[/url]

Dans le cas d'une licitation judiciaire ayant pour but la sortie d'une indivision, c'est le juge qui fixe la mise à prix :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006412319]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006412319[/url]

Mais enfin bon le but étant de sortir de l'indivision le juge fixe un prix qui va favoriser la vente. Le but n'est pas de finir avec le bien sur les bras faute d'enchérisseurs.

La Cour de cassation a déjà tranché que cela relève du pouvoir discrétionnaire du juge qui n'est même pas tenu de justifier sa décision :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007287089]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007287089[/url]

Le fait que mise à prix pouvant être basse et vendeurs souvent "perdants" peut inciter les récalcitrants à accepter l'offre de vente à 40 000 ?
On conseille souvent d'utiliser cette technique comme moyen de pression sur le forum. Dans le cas où le blocage est le fait d'un indivisaire trop gourmand, ça peut faire son petit effet...

C'est le principe du partage judiciaire : le juge est saisi pour mettre fin à l'indivision, il y met fin. C'est une procédure qui tranche dans le vif (faire des lots à tirer et sort ou vendre puis répartir les liquidités entre les indivisaires). C'est généralement long, donc la loi et la jurisprudence semblent ne pas chercher à en rajouter en donnant un important pouvoir de décision au juge. Si les indivisaires ne sont pas contents, ils sont libres d'arrêter la procédure et de s'entendre.

Rambotte avait suggéré une technique sur ce forum : au lieu de fixer directement un prix global pour le bien, chaque indivisaire fixe le prix de sa part. On additionne le tout et cela permet d'obtenir un prix global. Ensuite on tente de vendre à ce prix. Si ça marche, chacun aura au final la somme qu'il aurait obtenu si le bien était vendu au prix qu'il espérait. Ça peut être un bon compromis.