



Sortir de l'indivision

Par Axonais60

Bonjour,
Mon amie a une maison en indivision avec son ex. Elle souhaiterait la vendre mais son ex ne veut ni vendre ni racheter sa part. Elle a quitté la maison depuis juillet 2022 pour le bien des enfants, pb alcool du père. Comment contraindre son ex à vendre la maison? Peut-on faire valoir l'article 215 du code civil même s'ils ne sont pas mariés ?
Merci de vos retour,

Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Non, l'article 215 du Code civil ne concerne que les couples mariés, c'est d'ailleurs une bonne chose pour votre amie si elle a mis fin à toute forme de "communauté de vie".

Si Monsieur ne veut pas vendre, il faut voir un avocat et lancer une procédure pour demander une licitation. Le bien sera vendu aux enchères même contre le gré d'un indivisaire. C'est une longue procédure.

Par Henriri

Hello !

Lectures pour votre amie :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F903]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F903[/url]

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N159

A+

Par Henriri

(suite)

Oups... j'ai proposé un peu trop vite des infos pour des divorcés. Pour des concubins qui se séparent s'il n'y pas d'accord amiable celui qui veut sortir de l'indivision doit engager une procédure de partage judiciaire* du bien devant le juge des affaires familiales (ce qui peut être long et couteux).

* cf la licitation évoquée par Isadore.

IA+

Par Axonais60

Bonjour elle n'a plus d'argent pour se payer un avocat. Faire liquidation reviendrait à vendre à perte , donc devoir payer pour un bien qu'elle n'a plus. On cherche à acheter, mais cette situation nous bloque et on ne voudrait pas acheter dans plusieurs années...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Elle souhaiterait la vendre mais son ex ne veut ni vendre ni racheter sa part.

Elle est en indivision. Il n'y a pas 36 solutions pour en sortir.

Soit un accord amiable pour un rachat entre indivisaires ou une vente à un tiers, Soit une licitation judiciaire qui est en effet une vente aux enchères ordonnée par le tribunal.

Il me semble qu'on peut le saisir sans avocat, mais à confirmer par les experts du forum...

Voici l'article du code civil :

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

En attendant, elle peut exiger une indemnité d'occupation à son ex :

Article 815-9

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Et si elle n'a pas d'argent, elle peut aussi demander l'aide juridictionnelle, ou encore rémunérer son avocat APRES la vente selon convention.

Par Axonais60

elle n'a pas le droit à l'aide juridictionnelle. pour l'indemnité d'occupation, on lui a dit que comme c'est elle qui a quitté la maison, elle ne peut lui demandé. Personne ne l'aurait forcé à quitter la maison...

Par yapasdequoi

on lui a dit que

"on" est un ... !

Le code civil lui permet de réclamer une indemnité.

Et si elle n'a pas le droit à l'AJ, il va bien falloir qu'elle emprunte un peu d'argent pour prendre un avocat et faire valoir ses droits...

à vous éventuellement de l'aider ...

Par yapasdequoi

Question subsidiaire :

a-t-elle saisi le JAF pour ses enfants ?

y a-t-il eu signalement ?

plainte pour violence conjugale ?

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que sans jugement, elle ne peut pas obliger son co-indivisaire à lui verser une indemnité d'occupation, ni à vendre. Il a parfaitement le droit de jouir de son bien et de ne pas avoir envie de vendre, ni de racheter la part de votre compagne.

De toute façon, s'il ne veut pas vendre, il y a en pour des années pour venir à bout de la licitation. Donc si Monsieur est résolu à bloquer la vente...

Une solution envisageable est de demander au JAF la jouissance du bien, gratuite ou contre une indemnité réduite, au titre de pension alimentaire.

Si Monsieur se retrouve à devoir payer une indemnité d'occupation ou à trouver un autre logement, il sera peut-être davantage décidé à vendre.

Mais sans avocat, elle ne peut guère que trouver un arrangement amiable qui satisfera Monsieur ou attendre que ça se décante.