



Vendre un bien quand mon conjoint refuse

Par sjc47

Bonjour,
nous ne sommes pas mariés mais vivons ensemble depuis longtemps et possédons conjointement une propriété.
Je veux vendre mais elle refuse à moins que je réduise ma part du 50/50.
Puis-je trouver un moyen d'insister ?
Merci

Par isernon

bonjour,

si le bien est en indivision, lorsqu'un indivisaire refuse de vendre, il faut demander au tribunal judiciaire l'autorisation de vendre malgré le refus de l'autre indivisaire en application de l'article 815-5 du code civil ci-dessous :

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Si vous n'êtes pas mariés, ce n'est pas votre conjoint.

L'article évoqué par Isernon n'est utilisable que si vous démontrez qu'il y a un "péril pour l'intérêt commun", par exemple si l'absence de vente risque de faire perdre de sa valeur au bien. Il faut aussi prouver le refus de vendre, et pas simplement le refus de vendre au prix souhaité par l'un des indivisaires.

Sinon, on part sur la sortie forcée de l'indivision par partage judiciaire. S'il est possible de faire des lots, le juge attribuera un lot à chacun par tirage au sort. Sinon, ce sera une vente aux enchères judiciaires. Le prix de vente sera le prix de l'adjudication.

[url=https://chambre-gironde.notaires.fr/2022/11/07/sortir-de-lindivision/]https://chambre-gironde.notaires.fr/2022/11/07/s
ortir-de-lindivision/[/url]

Le principal problème de cette dernière procédure est le risque : en général le bien est vendu avec une décote importante par rapport au marché. Vous risquez donc d'y laisser des plumes.

Cela peut être une menace efficace pour l'autre.

A l'amiable, vous pouvez insister autant que vous voulez. Si elle refuse, la seule issue possible pour vendre sera judiciaire. Cela risque de tendre les relations dans le couple.