



Achat propriété indivision - refus de vente

Par cinq demi

Bonjour,

Je souhaite acheter depuis quelque temps une propriété abandonnée (maison de 40 m² sur terrain de 400 m²), voisine de la mienne. Cette propriété appartient en indivision à 10 membres d'une même famille, à parts égales (suite à un héritage). Après un long processus de recherche des coordonnées des différents indivis, j'ai pu leur remettre une offre d'achat. 8 d'entre eux l'ont acceptés, 2 personnes l'ont ignorée (aucun retour) :

- une personne agée en maison de retraite, dont le point de contact est son fils, dirigeant d'une agence immobilière parisienne et qui fait l'anguille depuis le début. Je possède uniquement les coordonnées téléphoniques et l'email du fils.

- sa nièce, dont le point de contact est sa soeur, qui ne désire pas me transmettre son numéro de téléphone. Je possède en revanche son adresse postale.

Pour étayer mon dossier, suspectant que les personnes ayant ignoré ma proposition l'ont fait pour des motifs financiers (mon offre était basse - 5 000 ?), j'ai fait évaluer le bien par le biais d'une agence immobilière, en présence d'un des indivis désireux de vendre. Le bien a été réévalué à 11 000?.

J'ai transmis par conséquent une nouvelle offre aux 2 récalcitrants, sur la base de la valeur estimée :

- l'agent immobilier l'étudie et est censé la transmettre à sa mère (depuis le début, il me balade, on verra bien ce qu'il en fait)

- je me suis rendu chez la nièce pour lui remettre en main propre mon offre et en profiter pour lui expliquer les tenants et les aboutissants de mon achat. Elle m'a envoyé balader : "à ce prix là, je l'achète la maison" et m'a fermé la porte au nez. Cette personne vit visiblement dans un grand confort financier, est déconnectée du marché immobilier de la diagonale du vide et n'est clairement pas du genre à se fader les travaux de rénovation d'une bicoque microscopique dans un village de culs terreux sans commerces. Donc clairement, elle a décidé de faire c... son monde (je lui ai dit, elle l'a mal pris !).

De ce que j'ai pu comprendre du court échange que j'ai eu avec elle, sa tante (la mère de l'agent immobilier, vous suivez toujours ?), n'est pas non plus désireuse de vendre. Il y a derrière tout ça des histoires de famille, du grand classique.

J'en suis là, et commence un peu à désespérer. L'achat de la propriété en question m'est nécessaire pour réaliser un projet familial et professionnel.

J'envisage pour le moment deux solutions pour "forcer" la vente :

- profiter du fait que plus des 2/3 des indivis désirent vendre et leur demander d'exprimer au notaire leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis puis suivre la procédure de l'article 815-5-1 du code civil. En cravachant un peu, j'arriverais, je pense, à réunir 7 personnes sur les 10 dans cette affaire.

- demander à la mairie de lancer une procédure d'acquisition de la propriété en état d'abandon manifeste.

Sachant que :

- la maison est innocupée depuis les années 70, qu'un arbre menace des cables téléphoniques et électriques, qu'elle commence à tomber en ruine et que le terrain est recouvert d'une luxuriante végétation

- mon projet professionnel est d'intérêt pour la commune (création d'un fournil)

- la taxe d'habitation a toujours été payée, par une partie des propriétaires indivis (ceux souhaitant vendre).

Mes questions, un peu en vrac :

- quid des aspects financiers d'une procédure juridique d'aliénation du bien (en gros, combien ça coûte) et combien de temps ça prend.

- sachant que cette procédure se termine par une vente aux enchères, y a t-il un risque réel que je me fasse couper l'herbe sous le pied (par un individu lambda ou même par la nièce en question) ?

- dans le cas d'une procédure d'acquisition par déclaration d'abandon manifeste, la commune peut-elle me revendre le bien ? Oui, non, au bout de combien de temps ?

Est-il possible de racheter les parts des membres de la famille désireuse de vendre ? Je me dis que si je possède 80% du bien, je pourrais en jouir légitimement. Et s'il faut au pire racheter au prix fort les 2 parts restantes dans quelques années (fatalement, le bien prendra de la valeur grâce aux travaux que j'y réaliserais), cette somme restera malgré tout à ma portée.

Sinon, je tenterais bien l'usucapion (j'ai les clefs de la maison en question, l'autorisation d'une partie des propriétaires d'utiliser le terrain). Mais me lancer dans 50k? de travaux dans une maison qui ne m'appartient pas, j'avoue que ça me fait peur.

Merci d'avance pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

vous ne pouvez pas obliger un propriétaire à vendre son bien sauf pour cause d'utilité publique.

il appartient aux indivisaires vendeurs et possédant au moins deux tiers des droits indivis de saisir le tribunal judiciaire en application de l'article 815-5-1 du code civil.

salutations