Comment sortir d'une indivision ?

Par Visiteur

Bonjour,

Ma fille et son compagnon, qui ne sont ni mariés ni "pacsés", ont acheté une maison en indivision il y a environ 2 ans.

Aujourd'hui, en raison d'une mésentente grandissante dans leur couple, je souhaiterais savoir quelles sont les solutions pour ma fille de sortir de cette impasse sans conséquences financières désastreuses.

En effet, la solution de "facilité" consisterait pour ma fille à quitter la maison tout en continuant à rembourser le crédit correspondant, tout gardant l'espoir de récupérer un jour sa part, c'est-à-dire si son compagnon se décidait à vendre la maison. Cette solution serait toutefois difficile à soutenir financièrement dans la durée.

Je tiens à préciser en outre que la maison fait l'objet actuellement de nombreux travaux d'aménagement la rendant, à mon avis, difficilement vendable, sinon avec un abattement significatif.

Ma question est donc la suivante:
- ma fille peut-elle contraindre son compagnon à lui racheter sa part ?
- dans la négative, peut-elle contraindre la vente de la maison: dans ce cas quelles sont les démarches à effectuer ?

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

ma fille peut-elle contraindre son compagnon à lui racheter sa part ?

Oui et non. Conformément à l'article 815 du Code civil, "nul ne peut être tenu de rester en indivision".

Autrement dit, votre fille a le droit de demander le partage ou la licitation de la maison. En pratique, on propose le rachat des parts aux parties. Autrement dit, on propose au compagnon de racheter les parts de votre fille en tenant compte du crédit restant en cours.
S'il refuse, on procède alors à la licitation du biens, c'est à dire à la vente aux enchères. Dans la mesure où la vente aux enchères aboutit généralement à des prix bas et que la maison est en travaux, il est clair que tout le monde a un intérêt à ce que ce soit monsieur qui rachète la part de madame.

Toutefois, si monsieur refuse de racheter la part de madame, il faut alors intenter une action en licitation devant le tribunal de grande instance. L'assistance d'un avocat est obligatoire dans le cadre de cette procédure.

L'idéal serait de vous mettre d'accord avec le compagnon. Par exemple, vous pourriez convenir un rachat des parts de votre fille ainsi que la reprise du crédit et en contrepartie, vous lui accordez un paiement échelonné.

Très cordialement.