



Indivision à parts égales. conflit et désir de séparation

Par Visiteur

Bonjour,

Ma mère et son ami ont acquis une maison en indivision à parts égales.

Cependant leur couple éclate et ma mère veut se séparer et partir.

Il ne veut pas rester dans la maison et payer les indemnités d'occupation exclusive de l'indivision.

Par là, seul la vente ou le rachat des parts reste possible?!

Il ne veut pas non plus conserver la maison tout seul et ne veut donc pas racheter la part de ma mère.

Le problème est qu'il s'oppose à la vente car la valeur de la maison a trop dévaluer et il ne veut pas vendre moins cher que le prix auquel ils ont acheté la maison.

Prix d'achat : 330 000?

Prix actuel évalué par les agences : entre 260 000? et 280 000?

Je sais que d'après l'article 815 du code civil "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" cependant je trouve que cela est limité par l'article 815-5 "Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, 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"

Bref je suis un peu perdu dans les recours et les solutions possibles...

Comment peut-on régler le problème?

A-t'il le droit de refuser de vendre?

Quelles solutions s'offrent à nous?

Merci beaucoup d'avance.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma mère et son ami ont acquis une maison en indivision à parts égales.

Cependant leur couple éclate et ma mère veut se séparer et partir.

Il ne veut pas rester dans la maison et payer les indemnités d'occupation exclusive de l'indivision.

Par là, seul la vente ou le rachat des parts reste possible?!

Il ne veut pas non plus conserver la maison tout seul et ne veut donc pas racheter la part de ma mère.

Le problème est qu'il s'oppose à la vente car la valeur de la maison a trop dévaluer et il ne veut pas vendre moins cher que le prix auquel ils ont acheté la maison.

Prix d'achat : 330 000?

Prix actuel évalué par les agences : entre 260 000? et 280 000?

Je sais que d'après l'article 815 du code civil "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" cependant je trouve que cela est limité par l'article 815-5 "Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, 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"

Bref je suis un peu perdu dans les recours et les solutions possibles...

Vous devez tout simplement saisir le tribunal de grande instance afin de faire procéder à la licitation-partage du bien comme le prévoit l'article 815 du Code civil. C'est la seule solution qui soit susceptible de répondre aux besoins de votre mère.

Elle ne peut pas forcer pour le moment ce monsieur à racheter ses parts ou bien à vendre l'immeuble. Il est dans son droit en refusant de faire ainsi. Mais votre mère peut provoquer la cessation de l'indivision.

Hormis la licitation-partage évoquée plus haut, je ne vois pas comment votre mère peut s'en sortir si l'ami persiste.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci d'avoir été si rapide.

Si elle fait le recours en justice pour une licitation partage, après que ce passe t-il?
la maison sera vendue aux enchères et chacun touchera la moitié?
N'y a t il pas un risque de grosse perte financière avec une vente aux enchère?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si elle fait le recours en justice pour une licitation partage, après que ce passe t-il?

Et bien en principe, il convient de voir si une vente amiable est possible. Si tel n'est pas le cas, on procède à une vente aux enchères.

Honnêtement, je pense que dans ce genre de cas, il vaut mieux éviter la justice dans la mesure où une vente aux enchères n'est rarement satisfaisante. Il faut faire comprendre à l'ami de votre mère qu'il en va de son intérêt. De toute façon, il sera obligé de vendre à un moment où à un autre donc autant que cela se passe le mieux possible et prendre le temps de trouver un acquéreur intéressé.

la maison sera vendue aux enchères et chacun touchera la moitié?

Chacun aura effectivement la moitié du prix puisqu'ils sont indivisaires à parts égales.

Très cordialement.