



Indivision en démembrement

Par Bredotteau

Bonjour,

Suite au décès de ma mère en 2020, mon père, mon frère et moi possédons en commun une maison. La répartition est ainsi faite :

Mon père a en pleine propriété sa part : 50%

Sur la part de ma mère (50%), mon père a l'usufruit, mon frère et moi nous partageons la nue-propriété.

Mon père, âgé, ne pouvant plus habiter seul sa maison, souhaite la vendre. Mon frère s'y oppose. Quels sont les recours possibles ?

En vous remerciant pour vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les possibilités sont limitées à 2 :

A - votre frère rachète les parts des autres indivisaires

B - après tentative amiable et refus de votre frère, vous saisissez le tribunal pour demander une licitation judiciaire.

B aboutit à une vente aux enchères, à bas prix, et c'est une perte pour tous si aucun de vous ne participe aux enchères.

Parfois la perspective B fait réfléchir le récalcitrant.

cf 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."

Par Bredotteau

Merci beaucoup pour votre réponse.

Il se trouve que mon père a trouvé un acheteur, qui propose un prix dans le marché. Si je comprends bien votre réponse, il n'est pas possible de saisir le tribunal pour vendre à cet acheteur ?

Par yapasdequoi

C'est éventuellement possible, mais il faut rapidement faire les démarches, à commencer par proposer formellement à votre frère de signer le compromis avec cet acquéreur.

Puis si votre frère refuse, saisir le tribunal.

Il y en a pour plusieurs mois ...

Entretemps, l'acquéreur n'est pas engagé et risque de perdre patience... et donc le tribunal ne pourra rien décider d'autre que la vente aux enchères.

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, la vente à un acquéreur déterminé pour un prix déterminé exige l'accord de tous les ayants-droit. Et non, le juge ne peut pas ordonner la vente à l'acquéreur que vous aurez trouvé (cas général).

Toutefois, il existe la vente autorisée par le juge si l'intérêt commun est en péril (article 815-5). Le mot "péril" est un mot fort. Dans ce cas, puisque l'acquéreur est trouvé, cette vente pourrait être autorisée avec cet acquéreur.

Votre père peut assigner en partage judiciaire de l'indivision en nue-propriété, et déclarer qu'il accepte que la licitation se fasse en pleine propriété (pour que la vente aux enchères donne un meilleur résultat).

L'acquéreur que vous aurez trouvé participera peut-être aux enchères.

Par Bredotteau

Toutefois, il existe la vente autorisée par le juge si l'intérêt commun est en péril (article 815-5). Le mot "péril" est un mot fort. Dans ce cas, puisque l'acquéreur est trouvé, cette vente pourrait être autorisée avec cet acquéreur.

Qu'entend-on par "intérêt commun en péril" ? Cette maison est désormais vacante, et nous savons que la toiture doit être refaite. Ces critères sont-ils suffisants ?

Par Rambotte

C'est le genre de chose qui est à l'appréciation du juge.
Il faudrait trouver de la jurisprudence à ce sujet.

Par Bredotteau

Bon, cela signifierait donc une procédure pour le moins incertaine.

Supposons maintenant que la situation reste en l'état jusqu'à la disparition de mon père. Au vu des relations familiales compliquées actuelles, je ne souhaite pas, dans ce cas, me retrouver en indivision sur cette maison avec mon frère. Quelles sont mes options ?

Par Rambotte

Les mêmes genres d'option que maintenant (et vous êtes déjà en indivision avec votre frère [et votre père]).

- Vente du bien à un tiers
- Rachat par l'un de la part de l'autre
- Assignation en partage judiciaire

Par Bredotteau

Les mêmes genres d'option que maintenant (et vous êtes déjà en indivision avec votre frère [et votre père]).
Je le sais bien, hélas !

- Vente du bien à un tiers
- Cela ne suppose-t-il pas l'accord de l'ensemble des indivisaires ?

- Assignation en partage judiciaire
- En quoi cela consiste-t-il précisément ?

Par Rambotte

Comme avec votre père, vendre à un tiers exige l'accord des parties, sauf l'exception du péril de l'intérêt commun.

Avant ou après le décès de votre père, c'est rigoureusement la même problématique, celle de l'indivision, avec les mêmes possibilités.

Le partage, c'est la sortie de l'indivision.
Le partage est soit amiable, soit judiciaire.

Notez qu'il existe une voie de partage amiable avec un représentant de l'indivisaire défaillant (taisant). Mais celui qui refuse et dit "non" n'est pas taisant.

Le partage judiciaire, c'est l'assignation en partage de l'indivision, procédure judiciaire avec avocat obligatoire (un vrai procès, mais uniquement civil, pas pénal).

Par Bredotteau

Ai-je correctement compris ?

1/ Du vivant de mon père

Mon père peut entamer une procédure de partage judiciaire qui se soldera alors par une vente aux enchères

1/ Suite au décès de mon père

Je peux entamer une procédure de partage judiciaire qui se soldera alors par une vente aux enchères.

Quand puis-je faire cela ? Au moment de la succession ?

Par Rambotte

Du vivant de votre père, vous pouvez aussi entamer une procédure de partage judiciaire.
Un ou plusieurs indivisaires assigne(nt) en partage le ou les autres indivisaires.

La différence du vivant de votre père, c'est que l'indivision est seulement sur la nue-propriété.

Si votre père veut rester usufruitier, seule la nue-propriété sera vendue aux enchères. Lui seul peut demander que la vente aux enchères se fasse en pleine propriété (pour avoir un meilleur résultat financier).

L'assignation en partage judiciaire peut avoir lieu à tout moment. La seule contrainte pour qu'elle soit recevable devant le juge, c'est de montrer les diligences entreprises pour tenter le partage amiable (non couronnées de succès).

Notez enfin que si le bien est commodément et économiquement partageable en lots, le juge ordonnera le partage physique, avec tirage au sort des lots, plutôt que la licitation, où tout le monde y perd *. Par exemple une grosse maison pouvant être partagée en deux maisons mitoyennes indépendantes (division par le sol).

* toutefois, si un indivisaire a les capacités financières pour participer aux enchères, ça peut être une bonne affaire d'emporter le bien aux enchères pour pas trop cher, puis le revendre au prix normal.

Par Bredotteau

Merci pour toutes ces précisions.

Par Bredotteau

Merci pour toutes ces précisions.

Par Yves31600

Bonjour,

Si je ne me trompe pas vous êtes en indivision et en démembrement de la propriété d'un bien or l'article 815-5-1 commence par :

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien"

Donc la vente forcée par la justice ne peut apparemment pas se faire si un des indivisaires refuse la vente, ai-je bien tout compris ???

Par yapasdequoi

Le 815-5-1 n'est pas le seul article qui détermine la licitation judiciaire, et il faut le lire en entier.

Vous avez surtout celui-ci :

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.

Et aussi :

Article 1873-3

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 8 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans. Elle est renouvelable par une décision expresse des parties. Le partage ne peut être provoqué avant le terme convenu qu'autant qu'il y en a de justes motifs.

La convention peut également être conclue pour une durée indéterminée. Le partage peut, en ce cas, être provoqué à tout moment, pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps.

Bref la vente forcée est toujours possible quitte à patienter un peu.

Par Yves31600

Concernant l'article 815, je suis d'accord avec vous mais il me semble que cela ne concerne que les cas en indivision simple sans la présence d'un usufruitier (pas les mêmes droits)

Mais le 815-5-1 semble incontournable en présence d'un usufruitier vue les jurisprudences constantes en la matière ?

Par yapasdequoi

Rambotte a déjà donné la réponse.

Par Rambotte

Le 815-5-1 est ici d'application impossible (plutôt qu'incontournable), puisque nous sommes en démembrement.

Ici, on applique le 815, associé au 818 : partage de la nue-propriété indivise.

Par Isadore

Bonjour,

Qu'entend-on par "intérêt commun en péril" ?

En général il s'agit d'un important risque de perte financière pour les indivisaires, soit que le bien risque de perdre de sa valeur s'il n'est pas vendu rapidement, soit que les dettes indivises ne puissent être payées sans la vente du bien.

[url=https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html]https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html[/url]

En gros, il faut que l'absence de vente cause un préjudice matériel important à l'ensemble des indivisaires.

Voici un article qui liste un peu plus de jurisprudence :

[url=https://www.journaldelagence.com/1314355-dans-quelles-conditions-la-vente-forcee-dun-bien-en-indivision-peut-elle-etre-ordonnee-par-un-tribunal-amandine-labro-avocat]https://www.journaldelagence.com/1314355-dans-quelles-conditions-la-vente-forcee-dun-bien-en-indivision-peut-elle-etre-ordonnee-par-un-tribunal-amandine-labro-avocat[/url]

Par Rambotte

Pour Yves31600, dans votre cas, similaire à celui de Bredotteau, seul le 815 est utilisable (avec le 818, et une demande de l'unique usufruitière), ni le 815-5, ni le 815-5-1 ne sont utilisables.

Reste à déterminer le fondement juridique réellement utilisé par votre partie adverse, et le processus employé : assignation en partage judiciaire, autorisation judiciaire de vente à la majorité des 2/3 des droits indivis, autre...