



Indivision sur un T1 de 25 M2 dans une petite cité balnéaire.

Par sillou

Bonjour,

Ne souhaitant pas rester en indivision sur un bien (un T1 de 25m2 en bord de mer) dont j'ai 50% des parts, face à 5 indivisaires(mon frère et ses 4 enfants) possédant à eux 5 les 50% restant, auxquels j'ai déjà proposé 3 possibilités :

- mise en vente du bien en agence immobilière
- soit rachat de mes parts par les co-indivisaires au prix du marché
- soit je rachète leurs parts au prix du marché

Dans un premier temps tous on opté pour une vente en agence.

Après avoir entrepris les démarches auprès d'agences, avec leur accord, EN MAI JUIN 2023, un des indivisaires a souhaité remettre sa décision à plus tard, après les vacances d'été. En septembre 2023, ce même indivisaire ne souhaite plus vendre et plutôt profiter de l'appartement, sachant que je règle les factures à 50% et donc qu'il est gagnant en en profitant au moindre coût.

Depuis aucune réponse ou proposition par les autres indivisaires;

Fin janvier 2024, ce même indivisaire écrit par mail que l'appartement me soit vendu.

Personne ne prend la parole pour confirmer ou infirmer sa proposition.

Lasse de ces dérobades, je ne veux pas rester en indivision.

Que puis-je entreprendre?

Dois-je passer par une décision du tribunal pour les obliger à vendre?

Quel courrier leur envoyer afin qu'une décision soit enfin prise, afin d'éviter des procédures ?

Merci de bien vouloir m'indiquer la marche à suivre.

Vous en remerciant par avance

Par yapasdequoi

Bonjour

Il faudrait formuler officiellement votre offre d'achat ou de vente par courrier RAR aux différents indivisaires.

Avec un délai de réponse.

Ensuite si aucun résultat il faudra saisir le tribunal pour une licitation judiciaire.

C'est le plus souvent dissuasif pour les récalcitrants par la perspective d'une vente aux enchères.

Nb vous payez 50% des charges... c'est normal, non ?

Par isernon

bonjour,

comme il apparait que les autres indivisaires sont indécis, je vous conseille d'envoyer à chaque indivisaire par recommandé avec A.R., leur position sur le devenir de ce bien, indiquant qu'à défaut de réponses claires, vous saisirez le tribunal pour vendre ce bien malgré le silence ou l'opposition de certains indivisaires.

si ce bien est vendu aux enchères, vous serz tous perdants-perdants.

salutaitons

Par Isadore

Bonjour,

Dois-je passer par une décision du tribunal pour les obliger à vendre?

Une vente sans le consentement de tous les indivisaires sera forcément aux enchères judiciaires, souvent avec une forte décote par rapport au marché.

ce même indivisaire ne souhaite plus vendre et plutôt profiter de l'appartement
Il "privatise" le bien, ou il laisse les autres en profiter aussi s'ils le souhaitent ?

Chaque indivisaire est libre de vendre ou non sa part. La faculté qui est donnée aux indivisaires de sortir de l'indivision par une vente forcée aux enchères est une exception au principe du droit de chaque propriétaire à disposer librement de son bien (sa part d'indivision).

Quel courrier leur envoyer afin qu'une décision soit enfin prise, afin d'éviter des procédures ?

Comme l'ont suggéré les autres, vous pouvez menacer de faire barder le bien aux enchères judiciaires. Si un indivisaire occupe privément le bien, vous pouvez aussi réclamer une indemnité d'occupation.

Par Rambotte

Bonjour.

Par curiosité, par quel effet les enfants de votre frère sont indivisaires ? J'imaginai une indivision successorale, avec deux enfants héritiers.

Fin janvier 2024, ce même indivisaire écrit par mail que l'appartement me soit vendu.

C'est donc très récent. Il est un peu tôt pour parler de déroboade quant à l'absence de réponse des autres.

Dans votre courrier, ce serait bien de donner un prix, car on peut être d'accord sur le principe de vendre ses parts à un autre, mais ne plus du tout être d'accord face au prix proposé. Vous vous retrouvez alors au point de départ.

Par jpgroussard

Bonjour sillou,

ne faites rien du tout, ignorez-les ! D'autant plus que vous n'avez pas l'air d'être à 10 euros près.

Un jour, ils viendront vous chercher eux-mêmes. Il faut savoir que celui qui court derrière est toujours perdant.

Cdlt

Par yapasdequoi

je ne veux pas rester en indivision.

Si vous ignorez les autres indivisaires, il ne se passera rien. Sauf si l'un d'eux est très motivé pour racheter les parts des autres ou vendre sa part.

On vous a donné les options possibles. Consultez votre notaire pour avoir confirmation si vous voulez. Il peut aussi servir de médiateur pour vous aider à sortir de cette indivision. Mais parfois c'est insoluble sans un jugement.

A lire :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#[/url]