



## Possibilité de sortie d'indivision d'une maison

-----  
Par Visiteur

Je suis proprétaire d'une maison indivis 50/50 que j'habite actuellement, avec un crédit immobilier à 50/50. Mon co-emprunteur ne paye plus sa part de crédit depuis 2 ans et par ailleurs retarde la sortie d'indivision, faisant de la surenchère sur le prix en cas d'un éventuel rachat de sa soulte. Je me suis donc résolu à vendre mais j'ai besoin de sa signature pour une mise en vente.

Quelle est la meilleure façon "amiable forcée" ou judiciaire, et la plus rapide pour l'obliger à sortir de l'indivision: voie notariale, voie judiciaire?

Devant les difficultés déjà rencontrées et pour éviter la perte de temps sur le réglément de la sortie d'indivision ( credit payé, indemnités de location , frais engagés) gain de temps à faire appel à un avocat?  
merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis proprétaire d'une maison indivis 50/50 que j'habite actuellement, avec un crédit immobilier à 50/50. Mon co-emprunteur ne paye plus sa part de crédit depuis 2 ans et par ailleurs retarde la sortie d'indivision, faisant de la surenchère sur le prix en cas d'un éventuel rachat de sa soulte. Je me suis donc résolu à vendre mais j'ai besoin de sa signature pour une mise en vente.

Quelle est la meilleure façon "amiable forcée" ou judiciaire, et la plus rapide pour l'obliger à sortir de l'indivision: voie notariale, voie judiciaire?

S'il est opposé à la vente ainsi qu'au rachat de sa soulte, il n'existe à proprement parler qu'une seule solution, c'est demander la licitation du bien devant le tribunal de grande instance. Cette procédure est relativement longue et nécessite un avocat.

Si vous souhaitez une mesure rapide, vous devez impérativement agir à l'amiable et obtenir l'accord de l'autre indivisaire. Il va de son intérêt d'éviter une licitation en justice puisque dans ce cas, il sera procédé à une vente aux enchères. Or, les prix pratiqués dans le cadre des enchères est inférieur au prix du marché, alors sachant que la marché est dans le creux de la vague, une telle solution n'est certainement pas la bonne.

Reste donc à chercher à convaincre l'autre indivisaire en lui faisant comprendre qu'il est de l'intérêt de tous de procéder à la vente amiable de cette habitation.

Un notaire ne peut rien faire si l'autre indivisaire n'est pas d'accord.

sortie d'indivision ( credit payé, indemnités de location , frais engagés) gain de temps à faire appel à un avocat?

L'avocat est obligatoire pour aller en justice. Donc, non, cela n'est pas un gain de temps.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Si je comprends bien c'est un psychologue comportementaliste qu'il me faut!:(

je sors de chez le JAF pour révision de contribution alimentaire versée à mon ex compagne, co-emprunteur indivisaire ou j'évoquais cette situation de manoeuvres dilatoires même si le JAF n'a pas compétence pour.

Son avocat arguait le fait que je ne l'avais même pas convoquée pour un rendez vous (recommandé avec accusé de réception)chez notre notaire.

Est ce un "effet de scène" ou cette action aurait un quelconque effet maintenant ou après devant un juge?

En cas de procédure judiciaire pourrais je demander réparation préjudice pour ses manoeuvres dilatoires?  
en fait elle a fait sourde oreille aupres de la banque en ne retirant pas ses recommandés, nous avons été mis en recouvrement commercial et la banque a été au plus près en se servant sur mes comptes(même banque), depuis je continue à payer pour elle  
merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je comprends bien c'est un psychologue comportementaliste qu'il me faut!:) )

Effectivement, vous dites juste!

Est ce un "effet de scène" ou cette action aurait un quelconque effet maintenant ou après devant un juge?

Un effet de manche, marque caractéristique de l'avocat médiocre. Il est ridicule de convoquer l'autre indivisaire chez le notaire à partir du moment où vous connaissez déjà sa réponse. A part faire perdre du temps à tout le monde, cela ne sert à rien.

En cas de procédure judiciaire pourrais je demander réparation préjudice pour ses manoeuvres dilatoires?

Oui et non. Non, parce que ce ne sont généralement que les procédures judiciaires dilatoires qui donnent droit à dommages et intérêts. Oui, parce que le juge prend généralement en compte ce type de comportement lorsqu'il statue sur la répartition des frais de procédure. C'est ainsi que vous pourrez éventuellement faire supporter à la partie adverse vos frais d'avocats notamment.

en fait elle a fait sourde oreille aupres de la banque en ne retirant pas ses recommandés, nous avons été mis en recouvrement commercial et la banque a été au plus près en se servant sur mes comptes(même banque), depuis je continue à payer pour elle

Vous devriez, dans le cas où engageriez une procédure judiciaire, en profiter pour l'assigner également en vue d'obtenir le remboursement des échéances que vous avez payées en son nom. Là encore, cela devrait la dissuader de continuer à agir de la sorte.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Ah enfin quelques lignes qui me redonnent sourire et courage! même si je ne vois plus d'autre solution que la procédure.

L'avocat médiocre aux manches retords en l'occurrence n'est autre que le bâtonnier de Tours, Maître Delhommais; j'espère qu'elle aura d'autres arguments pour défendre Madame Courjault( affaire infanticide)

Je suis médecin hospitalier et la question tant redoutée que les patients nous posent souvent est: "comment choisir un bon médecin?"

Je me pose la même question pour l'avocat et j'ai peur de connaître votre réponse; j'ai renoncé à faire appel à l'avocat qui me défendait devant le JAF lors du 1er jugement car je ne me sentais plus l'âme de faire des bonnes oeuvres ! :)

Enfin certains avocats avancent des spécialités pages jaunes, est ce un bon critère? un jeune motivé? un vieux à qui on la fait pas?

Pardonnez mon ton léger je décomprime et merci encore

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

L'avocat médiocre aux manches retords en l'occurrence n'est autre que le bâtonnier de Tours, Maître Delhommais; j'espère qu'elle aura d'autres arguments pour défendre Madame Courjault( affaire infanticide)

Ben j'espère qu'elle travaille un peu plus ses plaidoiries que ce dont elle a fait preuve contre vous.

Je me pose la même question pour l'avocat et j'ai peur de connaître votre réponse; j'ai renoncé à faire appel à l'avocat qui me défendait devant le JAF lors du 1er jugement car je ne me sentais plus l'âme de faire des bonnes oeuvres ! :) Enfin certains avocats avancent des spécialités pages jaunes, est ce un bon critère? un jeune motivé? un vieux à qui on la fait pas?

Personnellement, je pense que le meilleur moyen de choisir un avocat est d'en contacter plusieurs et de confronter ainsi différents point de vue. De cette manière, vous percevez les qualités et défauts de chacun, ainsi que leurs tarifs.

Les spécialités mentionnés dans les pages jaunes sont les vrais spécialités. A noter tout de même qu'il existe des vrais spécialistes (Titulaire de la certification délivrée par le Conseil de l'ordre) et des faux spécialises: (La spécialité figure sous le titre "Activités dominantes"). Cela ne veut pas dire que le vrai spécialiste est forcément meilleur que le faux. Simplement, le premier a passé un examen contrairement au second qui ne fait l'objet d'aucun controle.

Pardonnez mon ton léger

Vous plaisantez? Un ton léger me fait vraiment du bien.. J'en ai parfois assez, comme les médecins d'ailleurs, de passer mes journées à cotoyer des gens qui se plaignent d'un rien en permanence et qui ne sont jamais contents...

Très cordialement,

Bonne soirée!

-----  
Par Visiteur

BONNE SOIREE à VOUS AUSSI ET MERCI