



Rachat de parts pour sortir d'une indivision

Par Visiteur

Je souhaite racheter les parts de mes deux cousines avec lesquelles je me retrouve en indivision 50/50 (25 pour chacune d'elles) par suite du décès de leur mère pour une propriété où je vais tous les étés passer mes vacances avec ma famille alors qu'elles n'y mettent jamais les pieds (leur mère y venait).

Le problème est que contre toute attente elles veulent à deux aussi racheter ma part. D'où un blocage de la situation car nous ne souhaitons pas cohabiter dans le futur et la maison est difficilement partageable.

Dois-je prendre un avocat et m'adresser au TGI afin de faire résolument évoluer la situation en ma faveur? J'ai déjà pris mon propre notaire mais je crains que la situation ne s'enlise. Je tiens beaucoup à cette maison et elle a déjà été évaluée, l'évaluation est acceptée par toutes. Dans ce cas, quels sont les critères qui seraient retenus par le juge pour faire le choix final de celui qui rachètera et gardera la maison? Votre réponse est importante avant de m'engager dans une telle procédure mais je suis prête à le faire même si elle doit être longue pour la conserve.

Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Bonjour,

Dois-je prendre un avocat et m'adresser au TGI afin de faire résolument évoluer la situation en ma faveur?

C'est de toute façon obligatoire compte tenu du blocage dans lequel vous êtes: Vous voulez racheter leurs parts et réciproquement. Il n'y a qu'une décision judiciaire qui permettra de mettre fin au conflit.

Dans ce cas, quels sont les critères qui seraient retenus par le juge pour faire le choix final de celui qui rachètera et gardera la maison?

La situation est juridiquement compliquée et le résultat n'est pas garanti. En effet, conformément à l'article 815-3 du Code civil, il existe un mécanisme "d'attribution éliminatoire" que le juge peut prononcer.

Selon ce mécanisme, lorsqu'un indivisaire demande le partage (donc vous), alors les autres indivisaires peuvent, s'ils démontrent leur volonté de rester en indivision, faire une demande d'attribution éliminatoire.

Ce procédé consiste à vous faire sortir de l'indivision en vous indemnisant. Dans pareille hypothèse, l'indivision sera donc maintenue entre vos deux cousines et vous serez exclue.

Mais la jurisprudence a eu l'occasion de considérer que ce mécanisme doit être réservée uniquement aux indivisaires qui souhaitent réellement rester en indivision, et non à ceux qui cherchent simplement à exclure un indivisaire:

"L'article 815, alinéa 3, ne peut pas être directement invoqué par certains indivisaires désireux de rester entre eux": Cass. 1^{re} civ. 6 janv. 1987, Bull. civ. I, no 5, D. 1987.394, note A. B., Defrénois 1987.697, note A. Breton.

En conséquence, pour éviter ce risque important (car souvent utilisée par la jurisprudence, la majorité faisant loi en quelque sorte), il faudrait démontrer qu'en réalité vos cousines cherchent à se débarrasser de vous, ce qui est très compliqué.

Il existe un autre mécanisme qui est celui de l'attribution préférentielle: Par ce mécanisme, vous demandez au juge de vous attribuer le bien plutôt qu'à vos deux cousines. Malheureusement, ce mécanisme n'est possible que lorsque vous vivez effectivement dans la maison au moment du décès du De cujus.

En conséquence, il est probable, dans l'hypothèse où le juge n'aurait pas eu recours à l'attribution éliminatoire, que le

bien soit vendu aux enchères; étant précisé que vous pouvez participer aux enchères.

Je vous invite donc à vous rapprocher d'un avocat si vous ne souhaitez pas maintenir cette indivision.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je peux prouver que mes cousines ne sont pas venues depuis 20 ans dans cette maison et que moi j'y passe mes vacances d'été depuis 45 ans. Je me suis aussi beaucoup investie en bricolage et travaux d'entretien divers.

Et au moment du décès de ma tante à Meudon, j'y séjournais avec toute ma famille (8 personnes) pour 1 mois et demie l'été.

Mes cousines n'ont pas de revenus fixes, et auront une trop faible retraite pour entretenir ce bien et payer les charges évaluées à 3300 e par an et effectuer les travaux nécessaires (maison située en corse, estimée à 300.000 e avec 150.000 e de travaux). Et elles sont célibataires: ce serait donc une maison de 11 pièces vide si on leur attribuait.

Personnellement, je serai dans 2 ans retraitée de l'EN agrégée dernier échelon avec une bonne retraite et mon patrimoine me permettrait d'assumer charges et travaux nécessaires à la conservation du bien.

Cela peut-il être pris aussi en compte par le juge?

Pourrait-on regarder la situation familiale pour trancher?

Par Visiteur

Chère madame,

Je peux prouver que mes cousines ne sont pas venues depuis 20 ans dans cette maison et que moi j'y passe mes vacances d'été depuis 45 ans. Je me suis aussi beaucoup investie en bricolage et travaux d'entretien divers.

Et au moment du décès de ma tante à Meudon, j'y séjournais avec toute ma famille (8 personnes) pour 1 mois et demie l'été.

Mes cousines n'ont pas de revenus fixes, et auront une trop faible retraite pour entretenir ce bien et payer les charges évaluées à 3300 e par an et effectuer les travaux nécessaires (maison située en corse, estimée à 300.000 e avec 150.000 e de travaux). Et elles sont célibataires: ce serait donc une maison de 11 pièces vide si on leur attribuait.

Personnellement, je serai dans 2 ans retraitée de l'EN agrégée dernier échelon avec une bonne retraite et mon patrimoine me permettrait d'assumer charges et travaux nécessaires à la conservation du bien.

Cela peut-il être pris aussi en compte par le juge?

Pourrait-on regarder la situation familiale pour trancher?

Je comprends bien mais d'un point de vue juridique, le juge ne peut pas vous attribuer le bien à vous plutôt qu'à vos deux sœurs. Si vous n'êtes pas d'accord sur le partage, le juge n'aura pas d'autre choix que de mettre le bien aux enchères..

Très cordialement.

Par Visiteur

Dernière question, dans le cas d'une vente aux enchères, peut-on fixer un prix plancher pour le démarrage des enchères, par exemple celui de l'évaluation du bien?

Pour un bien situé en corse, vaut-il mieux un jugement et des enchères à Bastia (la maison est dans le cap corse), ou un jugement et des enchères proches de mon domicile sur le continent?

Merci pour vos réponses

Par Visiteur

Bonsoir,

dans le cas d'une vente aux enchères, peut-on fixer un prix plancher pour le démarrage des enchères, par exemple celui de l'évaluation du bien?

Le prix plancher est défini par le juge après observations des parties.

Pour un bien situé en corse, vaut-il mieux un jugement et des enchères à Bastia (la maison est dans le cap corse), ou

un jugement et des enchères proches de mon domicile sur le continent?

Dans la mesure où il s'agit d'une indivision post-successorale, le tribunal compétent est le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession. Vous n'avez donc pas le choix de la juridiction.

Sachant que le lieu d'ouverture de la succession est le lieu du dernier domicile du défunt.

Très cordialement.

Par Visiteur

Afin d'éviter le risque "d'attribution éliminatoire" contre moi dont vous m'avez parlé au début, pourrais-je faire en même temps une donation à mes trois enfants, ils sont d'accord, ils seraient alors trois en indivision, et demander à mon tour une attribution éliminatoire contre mes deux cousines?

Par Visiteur

Chère madame,

Afin d'éviter le risque "d'attribution éliminatoire" contre moi dont vous m'avez parlé au début, pourrais-je faire en même temps une donation à mes trois enfants, ils sont d'accord, ils seraient alors trois en indivision, et demander à mon tour une attribution éliminatoire contre mes deux cousines?

Je suis assez contre ce genre de manœuvre dans la mesure où une donation du bien à vos enfants suivie d'une action en attribution éliminatoire apparaît clairement comme une manœuvre abusive. Il y a de très grandes chances que cela se retourne contre vous.

Très cordialement.

Par Visiteur

J'ai retenu comme synthèse de nos discussions que je devais prendre forcément un avocat et aller au tribunal du lieu d'ouverture de la succession cad les Hauts de Seine (le décès de ma tante est à Meudon mais leur notaire est parisien), mais avec le risque non négligeable de me faire chasser de cette maison uniquement parce que mes cousines sont deux (à deux elles ont 50% et moi les 50% autres) et qu'elles peuvent demander l'attribution éliminatoire, bien que n'ayant pas mis les pieds en Corse depuis 20 ans et n'ayant jamais versé un centime pour son entretien.

Comment évaluer ce risque en %?

Quel peut-être alors précisément le rôle de l'avocat pour annuler ce risque? est-il quand même en mesure de le faire? pourrait-il convaincre le juge ou ai-je perdu d'avance la partie comme vous semblez le dire?

Pourrait-on prouver que mes deux cousines ne s'entendent pas, ce qui est le cas, en utilisant leurs mails très explicites sur ce point? et que l'une d'entre elles m'a écrit à plusieurs reprises ne pas tenir à la Corse, trop lourd, trop loin...etc

Elles héritent aussi d'un appartement à Meudon et je pense qu'ensuite l'une gardera Meudon et l'autre la maison de Corse. Peut-on le savoir avant le jugement ce qui annulerait cette possible procédure d'attribution éliminatoire?

Désolée d'insister mais mon inquiétude est grande depuis votre 1ère réponse.

Cordialement votre.

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai retenu comme synthèse de nos discussions que je devais prendre forcément un avocat et aller au tribunal du lieu d'ouverture de la succession cad les Hauts de Seine (le décès de ma tante est à Meudon mais leur notaire est parisien), mais avec le risque non négligeable de me faire chasser de cette maison uniquement parce que mes cousines sont deux (à deux elles ont 50% et moi les 50% autres) et qu'elles peuvent demander l'attribution éliminatoire, bien que n'ayant pas mis les pieds en Corse depuis 20 ans et n'ayant jamais versé un centime pour son entretien.

Comment évaluer ce risque en %?

Impossible à dire. Il faudrait connaître précisément la position généralement retenue par le TGI en question. L'avocat en saura plus.

Mais vous imaginez bien que si un avocat connaissait d'avance l'issue du litige, il n'y aurait jamais de procès..

Quel peut-être alors précisément le rôle de l'avocat pour annuler ce risque? est-il quand même en mesure de le faire? pourrait-il convaincre le juge ou ai-je perdu d'avance la partie comme vous semblez le dire?

L'avocat est obligatoire dans le cadre d'un litige immobilier devant le tribunal de grande instance.. Il va travailler sur votre dossier, réunir des preuves.. Mais l'avocat adverse fera la même chose.. C'est pour cette raison que l'on ne peut pas prédire, à l'heure actuelle, l'issue du litige.

Pourrait on prouver que mes deux cousines ne s' entendent pas, ce qui est le cas, en utilisant leurs mails très explicites sur ce point? et que l'une d'entre elles m' a écrit à plusieurs reprises ne pas tenir à la corse, trop lourd, trop loin..etc

Ce ne sont pas des pièces que j'utiliserai car sans lien juridique avec le litige relative à l'indivision. Mais ce sera le rôle de l'avocat que de monter votre dossier, en fonction de la position qu'il souhaite adopter.

Elles héritent aussi d'un appartement à Meudon et je pense qu'ensuite l'une gardera Meudon et l'autre la maison de corse. Peut-on le savoir avant le jugement ce qui annulerait cette possible procédure d' attribution éliminatoire?

Je comprends pas.. Vous voulez savoir quoi? Si elles vont par la suite se partager les appartements? Si tel est bien le cas, cela permettrait en effet d'exclure l'attribution éliminatoire mais à la condition de pouvoir le démontrer. C'est le principal problème ici..

Désolée d' insister mais mon inquiétude est grande depuis votre 1ère réponse.

Je me doute et vous savez, cela ne me fait pas plaisir.. Le droit est comme il est, et malheureusement, on en a fait quelque chose de rigide, impersonnel et finalement très injuste.. Ce n'est pas une conception que je partage, absolument pas, mais mon travail est d'informer les gens, simplement les informer..

Très cordialement.