

Sortie d'indivision conflictuelle - tribunal

Par Julita123

Bonjour,

Suite à une succession, ma sœur et moi avons hérité de deux maisons, que nous détenons à parts égales (50 % chacune) :

- ? Maison 1 : louée à des particuliers depuis 12 ans.
- ? Maison 2 : occupée par ma sœur pendant un an, actuellement inoccupée.

En juillet 2025, ma sœur m'a informée de son intention de quitter la maison 2 et de la mettre en location. Cependant, en août 2025, elle a finalement changé d'avis et m'a indiqué vouloir sortir de l'indivision le plus rapidement possible, en procédant à la vente des deux maisons.

De mon côté, bien que cette décision n'ait jamais été évoquée auparavant et que je n'étais pas préparée financièrement à un éventuel rachat, j'ai accepté le principe de vendre la maison 1. En revanche, je souhaite racheter la part de ma sœur de la maison 2, qui a une grande valeur sentimentale.

Étant donné que ce rachat nécessite un prêt bancaire, je souhaiterais d'abord vendre la maison 1 afin de disposer d'une partie des liquidités et ainsi réduire le montant de l'emprunt. Ma soeur n'est pas d'accord et souhaite que j'achète sa part au plus vite.

En attendant, ma sœur refuse que la maison 2 soit louée et souhaite qu'elle reste vide jusqu'à mon rachat.

J'ai pourtant fait cette proposition :

? procéder au rachat de sa part avant octobre 2026 (ce qui me laisserait le temps nécessaire pour donner un préavis de six mois au locataire de la maison 1, puis pour nettoyer organiser la mise en vente sur une période de 6 mois)

- ? louer la maison 2 durant cette période :

- ? j'assumerai tous les frais liés à la location (entretien, travaux, gestion, etc.),
- ? 50 % du loyer net lui serait versé durant cette période

Ma sœur a refusé cette proposition et maintient sa volonté d'un rachat immédiat, menaçant de saisir le tribunal. Sur mon initiative, nous avions pourtant fait plusieurs séances de médiation menant à ma proposition.

Je souhaiterais donc obtenir vos conseils sur les points suivants :

1. Ma sœur peut-elle légalement m'interdire de louer la maison 2 tant que nous sommes en indivision, surtout avec l'hiver qui approche ?

2. Une procédure judiciaire de partage ne risque-t-elle pas d'être plus longue et plus coûteuse pour elle qu'un rachat planifié d'ici octobre 2026 (avec l'engagement de recevoir 50% des loyers) ?

3. Comment puis-je me défendre pour racheter sa part dans un délai adapté à mes moyens, qui me permettrait de faire un emprunt moins coûteux ?

Je vous remercie par avance pour votre aide très précieuse!

Par yapasdequois

Bonjour,

Avez-vous discuté de vos projets avec votre notaire ?

Avez-vous des estimations des maisons que toutes deux acceptent ?

Le partage de l'indivision pourrait-il être d'attribuer à chacune une maison ? Avec une souffle à verser en cas de différence de valeur.

La mise en location d'une maison fait baisser sa valeur, peut imposer des travaux préalables de mise aux normes de décence, et surtout en bloque la libre disposition pendant la durée du bail. Il faut très sérieusement évaluer les

avantages/inconvénients et ensuite avoir l'unanimité des indivisaires.

Si aucune solution n'est trouvée, le partage judiciaire se termine par une vente aux enchères, à bas prix, où tout le monde y perd. Votre soeur l'a-t-elle compris ?

Votre notaire pourrait vous aider à rédiger une proposition de compromis pour éviter le pire.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Étant deux indivisaires, vous détenez chacun 50 % des parts (sauf si les titres de propriété indiquent une répartition différente). Ni vous, ni votre sœur n'atteignez les 2/3 des droits indivis. Par conséquent, le refus d'un seul indivisaire (votre sœur) bloque la décision de louer.

En revanche, une procédure judiciaire (coûteuse) serait longue et incertaine. Typiquement, de 18 mois à plusieurs années, selon l'encombrement du tribunal et la complexité du dossier.

De plus, Si le juge ordonne la licitation (vente aux enchères) des biens, la vente se fait souvent à un prix inférieur à la valeur marchande, alors que votre proposition lui garantit un prix de marché et une date de paiement certaine (octobre 2026), avec l'avantage supplémentaire de recevoir une part des loyers en attendant.

Voilà ce que je retiens dans l'immédiat.

Par Julita123

Bonjour Yapasdequois,
Merci pour votre réponse !

Nous n'avons pas encore consulté le notaire, la situation étant actuellement très conflictuelle, mais j'envisage de le faire prochainement.

Aucune de nous ne souhaite conserver la maison 1, et nous nous sommes donc accordées pour la vendre rapidement (même s'il y a un délai minimum de six mois à cause du locataire).

Nous disposons d'estimations pour les deux maisons, et ma part de la maison 1 me permettrait de réduire largement le montant de mon prêt bancaire pour le rachat de la maison 2.

Bien que je souhaite racheter la part de ma sœur dans la maison 2, je n'ai pas l'intention d'y vivre. Étant donné que je m'engage à prendre en charge tous les frais liés à la location de la maison et à lui verser 50 % du loyer (en attendant de pouvoir racheter sa part), je ne comprends pas en quoi ma sœur serait perdante en acceptant que la maison soit temporairement louée?

Merci d'avance pour votre aide!

Par yapasdequois

même s'il y a un délai minimum de six mois à cause du locataire

Avez-vous pris connaissance des procédures légales de congé pour vente ? Votre affirmation sur le délai me semble inexacte.

1/ Vous ne pouvez donner congé pour vendre que pour l'échéance du bail et au moins 6 mois avant.

2/ Si c'est une location vide, le locataire a un droit de préemption

3/ Vous pouvez vendre occupé à tout moment moyennant une décote qui sera minime si le locataire est sérieux

Pour la maison 2 ce sont vos talents de négociation qui entrent en jeu. Vous pouvez vous faire aider par le notaire ou par un conciliateur. Mais vous ne pouvez pas forcer votre soeur à accepter vos conditions, même si elles vous semblent équitables.

Par Julita123

Bonjour ESP,

Un tout grand merci pour votre réponse.

La maison 2 a une grande importance à mes yeux, et la menace du tribunal de la part de ma sœur m'inquiète. Toutefois, je ne suis pas prête à réaliser un grand emprunt pour le moment et préférerais attendre de disposer de la liquidité issue de la vente de la maison 1.

Je me demandais donc si le tribunal peut procéder à une vente aux enchères, même si je souhaite racheter la part de ma sœur, en prenant en compte que d'ici là, je pourrais disposer des moyens nécessaires pour contracter un prêt?

Belle soirée

Par Isadore

Bonjour,

A moins de justifier d'une mise en péril de l'intérêt commun (dette indivise impayée, risque de perte importante de valeur d'un des biens immobiliers), la saisie du tribunal sera longue. Donc si votre soeur est pressée elle n'a pas choisi le meilleur moyen.

Je me demandais donc si le tribunal peut procéder à une vente aux enchères, même si je souhaite racheter la part de ma sœur, en prenant en compte que d'ici là, je pourrais disposer des moyens nécessaires pour contracter un prêt?
Oui s'il n'y a pas moyen de procéder commodément à un partage en lots de valeur égale à tirer au sort.

En général le juge est obligé de faire tirer au sort les lots ou d'ordonner la vente aux enchères judiciaires si ce n'est pas possible.

Mais dans le cas où le tirage au sort aboutirait à une situation inappropriée, le juge peut aussi décider d'attribuer directement les lots (ce qui pourrait vous permettre de demander l'attribution de la maison 2 dont votre soeur ne veut pas).

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017737923>][/url]

Est-ce qu'un partage amiable ne serait pas possible tout de suite ? Vous pourriez laisser la maison 1 à votre soeur en échange de la maison 2, éventuellement en lui versant une soultre si sa valeur est inférieure à celle de la maison 1, les frais de partage étant à votre charge.