Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Sortir d'une indivision, épouse décédée

Par Visiteur

Bonjour,
ma 1ere epouse étant decedee, mes 4 enfants et moi-meme sommes propriétaires en indivision d'une maison que je souhaite vendre, je suis usufruitier. 2 de mes fils ont signé pour cette vente, mais les 2 autres refusent sans raison valable, l'etat de la maison se dégrade d'année en année!!! de plus, ces 2 derniers enfants ont interdits au notaire de divulguer leur adresse, je ne peux donc pas les joindre pour un accord amiable. le prix de vente de ce bien est faible 25000e et mon notaire ne tient pas son role de conseil dans cette affaire! comment sortir de cette situation ? je ne suis qu'un retraité et engager un avocat est très cher!! j'en ai pris 2, mais aucune reponse à leurs courriers de la part des enfants recalcitrants!!
Que puis-je faire? vous etes mon ultime solution pour resoudre ce problème!!
d'avance, je vous remercie pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

ma 1ere epouse étant decedee, mes 4 enfants et moi-meme sommes propriétaires en indivision d'une maison que je souhaite vendre, je suis usufruitier. 2 de mes fils ont signé pour cette vente, mais les 2 autres refusent sans raison valable, l'etat de la maison se dégrade d'année en année!!! de plus, ces 2 derniers enfants ont interdits au notaire de divulguer leur adresse, je ne peux donc pas les joindre pour un accord amiable. le prix de vente de ce bien est faible 25000e et mon notaire ne tient pas son role de conseil dans cette affaire! comment sortir de cette situation ? je ne suis qu'un retraité et engager un avocat est très cher!! j'en ai pris 2, mais aucune reponse à leurs courriers de la part des enfants recalcitrants!!
Que puis-je faire? vous etes mon ultime solution pour resoudre ce problème!!

Malheureusement, il n'y a pas de solution miracle dans votre cas.. Dans le cadre d'une indivision post-successorale, il faut l'unanimité des indivisaires pour pouvoir procéder à la vente d'un bien indivis.

Il n'est possible de déroger à ces textes qu'à certaines conditions:

-L'autorisation judiciaire prévue par l'article 815-5 du Code civil: Il est possible de saisir la justice afin de vous autorisez à conclure la vente au motif que le désaccord des autres indivisaires mettrait en péril l'intérêt commun. Une telle action nécessite une procédure judiciaire devant le tribunal de grande instance et est assez compliquée.

-Une procédure plus simple d'autorisation judiciaire prévue par l'article 815-5-1 du code civil. IL faut réunir l'accord des 2/3 au moins des indivisaires: Dans ce cas, si la condition est remplit, il est possible, si les autres indivisaires ne s'opposent pas expressément à la cession, de procéder à la vente du bien indivis. A défaut, il faut là encore saisir le tribunal de grande instance.

Je ne vois donc malheureusement pas d'ultime solution et j'en suis désolé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
etant donné le fait que moi et 2 enfants sont d'accords pour cette vente, les 2/3 sont-ils atteints? A combien va revenir cette procedure au tribunal? je veux dire grosso modo
cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

etant donné le fait que moi et 2 enfants sont d'accords pour cette vente, les 2/3 sont-ils atteints?

Malheureusement non, puisque deux enfants ne sont pas d'accord. Vous n'avez donc qu'une majorité au 3/5, ce qui est inférieur à 2/3.

A combien va revenir cette procedure au tribunal? je veux dire grosso modo

Tout dépend de l'avocat et de la pugnacité des enfants en désaccords. En tout état de cause, l'action coute généralement plus de 2 000 euros.

Très cordialement.

Par Visiteur

Maitre,
donc, je ne peux pas demander une autorisation judiciairecomment obliger les enfants à communiquer leurs coordonnées? puis-je donner une lettre au notaire qui leur fera parvenir?

Par Visiteur

Cher monsieur,

donc, je ne peux pas demander une autorisation judiciairecomment obliger les enfants à communiquer leurs coordonnées?

Non, toute personne a le droit de garder son domicile secret, quand bien même, ils sont en indivisions. Toutefois, si vous n'arrivez pas à les contacter ou à obtenir une réponse ferme à une question relative à l'indivision, il est effectivement possible de saisir le juge afin de suppléer la carence de l'indivisaire.

Hormis ce cadre particulier, si c'est pour discuter à l'amiable, il n'existe aucun moyen d'avoir les coordonnées des autres indivisaires.

puis-je donner une lettre au notaire qui leur fera parvenir?

Oui, bien sûr, tant que le notaire accepte..

Très cordialement.

Par Visiteur

Maitre,
pouvez-vous m'indiquer la marche à suivre pour la mise en route de la procédure, j'ai oublié de vous preciser que mes enfants resident en picardie, moi dans le cher et le bien individis se situe dans l'allier! comment proceder?
A quel tribunal doit-on deposer le dossier et le notaire doit-il nous aider dans nos démarches?
cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

pouvez-vous m'indiquer la marche à suivre pour la mise en route de la procédure, j'ai oublié de vous preciser que mes enfants resident en picardie, moi dans le cher et le bien individis se situe dans l'allier! comment proceder?

Vous devez vous adresser à un avocat rattaché au barreau du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. Le TGI compétent est celui qui est le plus proche de votre immeuble: Soit celui de Montluçons, Moulins ou Cusset.

A quel tribunal doit-on deposer le dossier et le notaire doit-il nous aider dans nos démarches?

Seul un avocat est habilité à saisir le tribunal de grande instance: C'est lui qui montera votre dossier, saisira le tribunal, plaidera votre affaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Maitre,
je suis allé consulter un avocat à moulins mais ce dernier ne peut rien faire pour moi car il me manque les adresses des enfants, comment faire? Les 2000 e que vous evoquiez plus tot sont valables pour la durée totale de la procedure et pourrais- je recuperer une partie des fonds avancés en cas de succés de la procédure?
cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

je suis allé consulter un avocat à moulins mais ce dernier ne peut rien faire pour moi car il me manque les adresses des enfants, comment faire?

Allez en voir un autre! C'est le rôle de l'avocat, et par suite, celui de l'huissier que d'engager les actions permettant de résoudre ce problème d'adresse.

Les 2000 e que vous evoquiez plus tot sont valables pour la durée totale de la procedure et pourrais- je recuperer une partie des fonds avancés en cas de succés de la procédure?

Tout dépend la procédure! Si les enfants acceptent une négociation en cours d'instance, si au contraire, ils font appel, cela peut varier du simple au triple.

Oui, vous pourrez récupérer une partie de cette somme, mais ce n'est pas garanti. C'est le juge, et uniquement lui, qui prend cette décision au regard de "l'équité".

Très cordialement.

Par Visiteur

Maitre,
je m'excuse pour le dérangement,pouvez-vous me conseiller un avocat sur moulins susceptible de debrouiller cette affaire car cela fait 2 fois que je consulte et ce sans résultats, toujours pour la meme raison : les adresses et à chaque je paie 200 e , et ce pour rien!
cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

je m'excuse pour le dérangement,pouvez-vous me conseiller un avocat sur moulins susceptible de debrouiller cette affaire car cela fait 2 fois que je consulte et ce sans résultats, toujours pour la meme raison : les adresses et à chaque je paie 200 e , et ce pour rien!

Ah oui, deux cents euros la consultation, quand même! J'aimerai bien vous aider mais je ne connais absolument aucun avocat sur Mougins.. En espérant que votre recherche soit prolifique..

Très cordialement.