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

Succession bloquée

Par Sofiaa

Bonjour à tous,

Je n'arrive pas à trouver la réponse à une question sur une succession bloquée, vous avez surement la réponse

Nous sommes plusieurs héritiers en indivision sur un bien immobilier. Nous ne nous entendons ni sur la vente, ni sur le prix. (4 pour et 2 contre)

Ma question est :
Si mon frère et moi souhaitons racheter la part des autres héritiers et que je demande le partage judiciaire, est ce l'un des héritiers qui est contre, peut s'opposer à ce que mon frère et moi rachetions ce bien ?

La vente doit elle obligatoirement passer par la vente aux enchères ou bien le juge peut il ordonner la vente ?

Merci à ceux qui pourront me répondre.
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Le principe du partage judiciaire, au cours duquel le juge fait si possible des lots à tirer au sort, et à défaut ordonne la vente du bien, c'est qu'on se passe de l'avis des indivisaires. La vente ou le partage a lieu même si un ou plusieurs indivisaires s'y opposent.

Dans le cadre d'une sortie forcée de l'indivision, la vente du bien est forcément une vente aux enchères. Les indivisaires peuvent s'entendre pour que la vente ait lieu entre eux. A défaut d'accord, c'est une vente publique.

Les indivisaires peuvent participer aux enchères. Ils peuvent aussi préempter au prix de l'adjudication.

Note : il est possible d'enchérir à plusieurs en donnant un mandat au même avocat ; si plusieurs indivisaires exercent leur doit de préemption, ils recréent une indivision entre eux.

Par Sofiaa

Bonjour et merci à vous Isadore,

Donc si je comprends bien dans notre cas, ce sera une vente publique puisque 2 héritiers(A et B) refusent que les autres rachètent leur part mais ils refusent aussi d'acheter eux mêmes ce bien.

Ce que je ne comprends pas c'est le droit de préemption que chaque héritier a. Mais si A et B refusent, le droit de préemption ne sera plus d'actualité ? De ce fait, un étranger peut donc racheter le bien familial ?

Notre but est de conserver la maison familiale à 4 en excluant les 2 (A et B) en rachetant leur part.

Y a t-il une solution pour nous permettre de garder la maison à nous 4 ?
En vous remerciant de vos précisions, désolée mais le droit n'est pas mon fort
Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a aucune raison que le juge impose la vente aux enchères si vous avez clairement l'intention de racheter les parts des récalcitrants.
Le prix doit être compatible avec le prix du marché.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme l'a dit Isadore, à défaut d'un partage résultant d'un accord entre les indivisaires, l'immeuble sera vendu aux enchères ce qui ne fera toutefois pas perdre leur droit de préemption aux indivisaires.

Par Sofiaa

Bonsoir et merci à vous 2 aussi.
Yapasdequoi, il me semble bien qu'en cas de désaccord entre les héritiers c'est forcément une vente aux enchères.

Nihilscio, donc si je comprends bien, le droit de préemption est maintenu même en cas de vente aux enchères face à des étrangers, nous pouvons donc espérer pouvoir acquérir le bien à nous 4.
Si c'est une certitude alors je demanderai prochainement le partage judiciaire avec les 3 autres indivisaires.
Dans le cas contraire je ne ferai rien .

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Attention, en cas de vente aux enchères judiciaire, il faut pouvoir avancer la totalité du prix de vente dans un délai bref (deux mois de mémoire). A ma connaissance, cela concerne aussi les indivisaires.

Cela rend le recours à un prêt bancaire difficile.

Le droit de préemption est prévu dans le Code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432480]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432480[/url]

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432491]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432491[/url]

Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers.

Le juge ne peut attribuer d'office des lots aux indivisaires sauf quand la loi prévoit une attribution préférentielle. S'il peut opérer un partage, les lots doivent être obligatoirement tirés au sort (sauf accord entre les indivisaires) :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026060806]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026060806[/url]

Il ne va donc pas pouvoir attribuer le bien à certains indivisaires et obliger les autres à accepter une soulte. Ce serait de toute façon très inéquitable envers les indivisaires qui ne veulent pas vendre. Ils ne font qu'exercer leur droit de propriétaires.

Par Sofiaa

Bonjour à tous,

Merci Isadore pour ce complément d'informations.

Ok pour avancer la totalité du prix + frais en cas de vente aux enchères, sans prêt immobilier, je pense qu'à 4 on peut réunir les fonds.

J'ai déjà acheté un bien aux enchères (appartement que j'occupais en tant que locataire), ma banque s'est désisté au dernier moment et j'ai mis 1 an à trouver le financement, j'ai eu de la chance je n'ai pas eu de frais supplémentaire, je pense que c'était exceptionnel et j'ai eu beaucoup de chance, je le reconnais.

Donc, j'attends la réponse de l'ordre des notaires (puisque notre notaire ne nous informe de rien), ensuite j'aviserai et je pense que je demanderai le partage judiciaire en faisant jouer mon droit de préemption.

Merci à tous.
Bien cordialement