



## Succession en indivision : renseignements

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes 3 enfants, deux enfants du même père, donc moi et mon frère 2) et un frère du premier mariage de ma mère.

Notre mère, après notre père est décédée le 10/02/2001. En héritage il y a juste une petite maison de village d'une centaine de mètre carré, avec un petit jardin dans la commune de Perpignan.

Tout de suite, mon frère 2, du même père a annoncé la couleur, il nous bloquerait la succession tant qu'il serait vivant.

Il nous a accusé d'avoir volé notre mère, vidé les comptes et dérobé des effets dans la maison. Sa plainte a été classée sans suite.

Un inventaire des lieux a été fait. Il s'en ai proposé accéreur, nous avons accepté s'il nous laissé prendre quelques effets...il n'y a jamais eu de suite.

Chaque fois d'un acheteur se propos, il refuse la vente.

L'année dernier, il y a eu du vandalisme dans la maison, bcp de vol et casse dans la maison.

Ce Frère 2 a refusé de s'occupé de la maison, pour la sécuriser et la fermer....nous l'avons fait à nos frais. Puis la police municipale nous a demandé d'entretenir le jardin devenu friche, ce frère 2 est resté sourd, nous avons fait (en accord mon autre frère et moi) venir un jardinier et une entreprise de nettoyage, ces travaux ont été payés sur l'argent restant du compte de notre mère.

Aujourd'hui, en 2011; il n'y a pas assez d'argent sur les comptes pour payer les frais, le notaire nous demande un tier chacun de la taxe foncière à payer car il n'y a plus d'argent sur les comptes. et nous apprenons que ce frère 2 a déjà payé sa part....

Que faut-il faire ? y a t-il une solution, s'il y a toujours pas d'entente à l'amiable.

Pouvons nous vendre cette maison ou sortir de la succession ?

Je sais que nous pouvons demander un règlement judiciaire.

Combien cela nous couterait et combien de temps va durer ce procès. Que nous garantit ce règlement judiciaire si nous le déclenchions. est ce que ça en vaut vraiment la peine.

Autre question : sommes 3 enfants. la succession étant pour moi et le frère 2 la part de notre père commun divisée par 2 + la part de notre mère de notre mère divisée par 3.

Pour mon frère qui est d'accord avec moi (décédé depuis mais il a des héritiers) il n'a que 1/3 de la part de notre mère. est ce normal que la somme de la taxe foncière que nous devons payer soit divisée simplement par 3 et non au prorata comme la succession ?

Dans l'attente, merci pour votre réponse.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

L'année dernier, il y a eu du vandalisme dans la maison, bcp de vol et casse dans la maison.

Ce Frère 2 a refusé de s'occupé de la maison, pour la sécuriser et la fermer....nous l'avons fait à nos frais. Puis la police municipale nous a demandé d'entretenir le jardin devenu friche, ce frère 2 est resté sourd, nous avons fait (en accord mon autre frère et moi) venir un jardinier et une entreprise de nettoyage, ces travaux ont été payés sur l'argent restant du compte de notre mère.

Aujourd'hui, en 2011; il n'y a pas assez d'argent sur les comptes pour payer les frais, le notaire nous demande un tier chacun de la taxe foncière à payer car il n'y a plus d'argent sur les comptes. et nous apprenons que ce frère 2 a déjà payé sa part....

Que faut-il faire ? y a t-il une solution, s'il y a toujours pas d'entente à l'amiable.

Pouvons nous vendre cette maison ou sortir de la succession ?

Je sais que nous pouvons demander un règlement judiciaire.

S'agissant de la vente de la maison, alors il existe désormais une procédure simplifiée d'autorisation judiciaire prévue par l'article 815-5-1 du Code civil qui dispose que:

## Article 815-5-1

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

Cet article permet ainsi de vendre le bien sous autorisation judiciaire (procédure se voulant plus rapide). Toutefois, le fruit de la vente sera versé au notaire puisqu'une telle autorisation ne dispense pas du partage de la succession. Si le frère conteste le partage, alors il faudra en arriver à un partage judiciaire.

Combien cela nous coûterait et combien de temps va durer ce procès. Que nous garantit ce règlement judiciaire si nous le déclenchons. Est-ce que ça en vaut vraiment la peine.

S'agissant des frais, il faut compter essentiellement les frais de votre avocat. Il faut donc au moins prévoir une base de 3000 euros (au bas mot). Quant à la durée de la procédure, elle est généralement longue (après tout dépend de votre juridiction): Il faut généralement compter pas moins de 18 mois. Sachant également que votre frère peut retarder la procédure en multipliant les demandes d'actes..

Quant à savoir si cela en vaut la peine, c'est à vous d'en décider. Mais il n'y a pas d'autre moyen pour régler la succession.

sommes 3 enfants. la succession étant pour moi et le frère 2 la part de notre père commun divisée par 2 + la part de notre mère de notre mère divisée par 3.

Pour mon frère qui est d'accord avec moi (décédé depuis mais il a des héritiers) il n'a que 1/3 de la part de notre mère. est-ce normal que la somme de la taxe foncière que nous devons payer soit divisée simplement par 3 et non au prorata comme la succession ?

De fait comme la succession n'a pas été partagée, les frais se font à proportion des droits des indivisaires. Comme vous êtes trois dans l'indivision, alors vous devez régler les frais d'indivision dans la même proportion.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse qui m'éclaire un peu plus sur la situation....

Cependant je ne comprends pas pourquoi le notaire ne nous a pas tenus au courant de la possibilité d'une aliénation du bien....et pourtant ce n'est pas faute de lui avoir demandé....

Ai-je bien compris....

Puisque je suis un indivisaire possédant au moins 2/3 je peux demandé l'aliénation du bien, si mon frère s'y oppose, le notaire le constate par procès verbal et c'est le tribunal de grande instance peut autorisé l'aliénation du bien.....

Si le bien est vendu aux enchères : qui décide du montant de la mise à prix et sur quel critères ? Avons nous le droit de regard sur le montant ?

La somme est bloquée et sert à payer les frais et les dettes tant que le partage n'a pas lieu.... en attendant un partage.....

En cas de licitation du bien, puis je acquérir ce bien par le biais d'un notaire ou d'un avocat sans que mon frère 1 le sache.

Et comment dois-je m'y prendre pour cela si c'est possible....

En ce qui concerne les héritiers de mon frère 1, ils sont d'accord pour que je rachète le patrimoine de nos parents,ne pouvant le faire eux même, même si nous perdons l'argent de cette vente puisque bloquée chez le notaire en attendant le décès de notre frère 1 ou sa volonté de partage, en sachant qu'il est possible que ses héritiers en fassent de même.

Je vous remercie pour vos réponses, qui vont m'aider à bien préparer le rendez vous que j'ai chez notre notaire très prochainement....

Très cordialement....

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Cependant je ne comprends pas pourquoi le notaire ne nous a pas tenus au courant de la possibilité d'une d'aliénation du bien.....et pourtant ce n'est pas faute de lui avoir demandé.....

La procédure est récente et les notaires sont très conservateurs.. Ils n'aiment point les procédures nouvelles en général. C'est probablement la seule raison.

Cependant je ne comprends pas pourquoi le notaire ne nous a pas tenus au courant de la possibilité d'une d'aliénation du bien.....et pourtant ce n'est pas faute de lui avoir demandé.....

Ai-je bien compris....

Puisque je suis un indivisaire possédant au moins 2/3 je peux demandé l'aliénation du bien, si mon frère s'y oppose, le notaire le constate par procès verbal et c'est le tribunal de grande instance peut autorisé l'aliénation du bien.....

Si le bien est vendu aux enchères : qui décide du montant de la mise à prix et sur quel critères ? Avons nous le droit de regard sur le montant ?

En fait il ne peut pas y avoir ici de vente aux enchères. Vous devez trouver un acquéreur, puis faire la déclaration devant notaire et le cas échéant, saisir le tribunal pour autoriser la vente.

La licitation avec vente aux enchères n'est possible que dans le cadre d'un partage judiciaire.

En cas de licitation du bien, puis je acquérir ce bien par le biais d'un notaire ou d'un avocat sans que mon frère 1 le sache.

Et comment dois-je m'y prendre pour cela si c'est possible....

Vous pouvez chercher à dissimuler le fait que vous achetez le bien notamment en créant une société civile par exemple, et en plaçant un inconnu de votre frère 1 en tant que gérant. Mais non seulement, il peut survenir des problèmes entre vous et le gérant mais si le frère 1 entame des recherches, il pourra découvrir que vous êtes à l'origine de tout cela. Ce n'est donc pas une dissimulation totale.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci beaucoup pour vos réponse.....

hélas les loies ne nous aident pas beaucoup dans ce cas de figure.....

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

hélas les loies ne nous aident pas beaucoup dans ce cas de figure.....

Je dirai au contraire que c'est justement le problème de la loi! Elle est générale et absolue et de ce fait, ne prend pas en compte la diversité des cas particuliers. Il faudrait plutôt mettre au point des procédures plus rapide pour un partage judiciaire lorsque la masse à partager est plus réduite par exemple. Ou encore, accroitre les moyens de la justice!

Très cordialement,

En vous remerciant pour votre confiance.