



Un héritier nuit aux intérêts de l'indivision

Par grand prairie

Bonjour,

Je tiens tout d'abord à remercier les juristes qui répondent, ou tous les contributeurs. On est souvent démunis devant la complexité des situations.

Je vous expose la problématique. Elle a été portée à la connaissance de notre notaire. Lequel répond dans des délais qui sont abyssaux...

Nous sommes une indivision de 3 héritiers (même quote part). Nous avons fait une demande de divisions en trois lots pour un terrain. Nous avons obtenu une DP de non opposition valable 3 ans. Elle ne pourra pas être prorogée, car le PLU a depuis changé. On bénéficie des conditions avantageuses de l'ancien PLU.

1 an 1/2 est déjà passé (DP plus valide en juin 2025) et nous avons des difficultés à commercialiser les trois lots (je simplifie).

Un des indivisaires exige un prix très haut et refuse de prendre en compte la limite de validé de la Déclaration Préalable. En conséquence de quoi le temps passe et aucun acquéreur ne se positionne...

En conséquence de quoi 1 ou 2 lots pourraient ne plus être commercialisables, car l'acquéreur n'aurait plus le temps d'instruire un dossier. Les lots deviendraient non constructibles : la division en 3 lots ne satisfait plus les conditions du nouveau PLU sur les limites séparatives.

Cet héritier met en péril les intérêts communs, voire les siens (ce qui est lunaire).

Il s'entête malgré nos relances, malgré les conseils de l'agent, malgré une conjoncture défavorable, malgré la difficulté que rencontre un acquéreur : un lot est sous compromis, mais la banque revient sur la capacité d'emprunt du candidat.

Que pouvons-nous faire pour éviter que cet héritier mette en péril le dossier ? Il a donné son accord pour la DP en trois lots mais maintenant ne respecte pas l'engagement contractuel imposé par la mairie (validité de 3 ans).

N'a-t-il pas des obligations à respecter envers ses co-indivisaires. Si les lots devenaient non constructible cela porterait un préjudice énorme à la quote part des deux autres héritiers.

Le notaire joue-t-il un rôle ? Faut-il porter plainte contre cet héritier ?

Je cherche à explorer le domaine du possible et ne suis pas ravi de mener toutes ces démarches. Je ne peux cependant pas rester les bras croisés.

Je vous remercie pour vos éclaircissements.

Bien Cordialement,

Olivier

Par Nihilscio

Que pouvons-nous faire pour éviter que cet héritier mette en péril le dossier ?

Comme le temps presse, le mieux à faire à mon avis serait de vous en remettre à un avocat pour qu'il persuade le co-héritier de revenir à la raison.

Par Isadore

Bonjour,

Faut-il porter plainte contre cet héritier ?
Non, il ne commet aucune faute pénale.

Une indivision n'a pas d'intérêts, car elle n'a pas de personnalité juridique. Une indivision, cela désigne un ensemble de personnes physiques ou morales propriétaires d'un même bien. Elles sont libres de ne pas prendre en compte les intérêts des autres et d'agir contre les leurs propres.

Cet indivisaire est par défaut libre de refuser tout arrangement, vente, division en lots... Il est maître de ses biens, y compris de sa part de propriété, s'il veut vendre à un prix plus élevé, c'est son droit.

Là il peut y avoir un moyen d'agir, c'est s'il existe des engagements contractuels. Si l'indivisaire est lié par un contrat (par exemple un compromis de vente, une convention d'indivision), vous pouvez lui demander une indemnisation s'il ne respecte pas les clauses du contrat.

Comme le temps presse, le mieux à faire à mon avis serait de vous en remettre à un avocat pour qu'il persuade le co-héritier de revenir à la raison.

Oui, il n'y a aucune solution judiciaire vraiment rapide. Il faut le raisonner.

Est-ce qu'il ne chercherait pas à racheter la propriété à moindre prix ?

Par Rambotte

Bonjour.

Une indivision n'a pas d'intérêts
Mais les indivisaires ont un intérêt commun qui peut être mis en péril par le refus de passer un acte (alinéa 1er du 815-5). Reste à qualifier le péril.

Et puisqu'il y a 3 lots, pourquoi subsiste-t-il une indivision ? Il suffit de partager (= sortir de l'indivision), chacun devenant unique propriétaire de son lot ? Et donc chacun étant libre de disposer comme il l'entend de son lot.

Par janus2

Et puisqu'il y a 3 lots, pourquoi subsiste-t-il une indivision ?

Bonjour,
Je me posais la même question. Quel a été le but de diviser le terrain en 3 si c'est pour rester dans l'indivision ?

Par Rambotte

Je pense que ça a été pour pouvoir vendre conformément aux règles du PLU de l'époque, mais il aurait fallu en profiter pour procéder au partage par attribution des lots (éventuellement avec soultes si les lots ont des valeurs différentes).

Par grand prairie

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses. Elles me donnent des pistes.

C'est une grosse succession avec beaucoup de terrains. La plupart sont non constructibles mais quelques uns sont constructibles.

Ce terrain a été divisé en trois lots pour maximiser la commercialisation vers des particuliers cherchant à construire une maison.

Le notaire n'a jamais proposé de partage ou répartir la masse successorale. J'avoue que je n'ai jamais pensé à demander.

Je vais porter cette question auprès du notaire en ce qui concerne d'autres dossiers.

Merci.