



Un indivisaire bloque la vente

Par FAROSE

Bonjour , ma mère est décédée récemment , mon père en 2006. Nous sommes 5 enfants. Nous héritons de leur maison .Une de mes soeurs ne veut pas la vendre. Nous sommes donc 4 indivis à détenir 80% . Peut-on de ce fait vendre la maison sans son accord ? Merci beaucoup pour votre réponse . Cordialement Fabie

Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances pour votre mère.

Le Code civil vous permet de demander l'autorisation au juge de vendre sans l'accord de votre s?ur puisque vous détenez plus des 2/3 des droits indivis :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468[/url]

Attention, vous avez hérité de votre père en 2006, vous n'héritez actuellement que de la part de votre mère sur la maison. A priori vous aviez déjà des parts du bien suite au décès de votre père si le bien appartenait aux deux.

Si un de vos parents avait fait un testament ou si votre mère s'est remariée, cela peut changer la répartition des parts sur le bien immobilier.

Attention, dans le cadre de cette procédure le bien sera mis aux enchères, il y a un risque de décote importante. Votre s?ur a-t-elle l'intention de racheter vos parts ? Si oui, vous y gagneriez peut-être sur le plan financier. Sinon, le risque de voir le bien "bradé" aux enchères peut être une menace efficace.

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, il n'y a aucun moyen de vendre sans son accord au sens où vous entendiez probablement le verbe "vendre" : trouver un acquéreur déterminé et convenir du prix avec lui, par exemple par l'intermédiaire d'une agence, avec un mandat : il y a aura impossibilité de signer valablement tout avant-contrat.

Le processus de vente judiciaire à la majorité des 2/3 des droits indivis, décrit par l'article cité, n'a rien à voir avec une vente classique.

Quelle est la raison pour laquelle elle ne veut pas vendre :

- elle veut que le bien soit conservé ?
- elle en veut beaucoup plus que les estimations ?

Dans le second cas, une possibilité est de lui offrir un très bon prix pour racheter sa part ; ensuite, vous vendez à 4.

Ou bien, vous faites une convention sous seing privé de partage inégal du prix, condition essentielle à son acceptation de la vente.

Par exemple, si le prix de vente conclu avec l'acquéreur est de 110000, sa part sera 30000, et les autres 20000.

Par FAROSE

Bonjour , merci beaucoup pour tous ces renseignements . Nous avons un rdv chez le notaire le 31 , et on espère tous que notre soeur va changer d'avis .Cordialement Fabie

Par FAROSE

Bonjour , notre rdv chez le notaire a eu lieu . Notre soeur n 'a toujours pas changé d 'avis. elle ne veut pas vendre . J'ai lu qu'une loi était sortie
Simplification et clarification du 12 MAI 2009 n°2009-526
Visiblement si nous détenons 2/3 des droits indivis, nous pouvons faire estimer et vendre la maison sans son accord .
Est exact ? merci pour votre réponse
je reprécise que nous sommes 5 enfants , que nos 2 parents sont décédés et que nous venons d'ouvrir une succession
Merci pour votre aide , et pour votre réponse claire sur ce sujet Farose

Par Rambotte

La réponse a été donnée plus haut.

Visiblement, si nous détenons 2/3 des droits indivis, nous pouvons faire estimer et vendre la maison sans son accord.
Est-ce exact ?

Tout dépend de ce que vous imaginez par "vendre".

Si vous pensez à rechercher un acquéreur et conclure avec lui sur un prix négocié, non, ce n'est pas exact.

Relisez les réponses d'Isadore et de moi-même du 25/10.

Et consultez l'article en lien dans la réponse d'Isadore.

En particulier "Cette aliénation s'effectue par licitation".

Il s'agit donc d'une vente aux enchères. Inutile de faire estimer le bien (sauf peut-être pour la mise à prix dans la vente aux enchères), le bien ne sera pas vendu au prix que vous désirez à un acquéreur trouvé par vous, mais probablement beaucoup plus bas.

Notez que vous avez le droit de participer aux enchères, pour emporter le bien, et ensuite le revendre selon un processus normal, et pour sa bonne valeur. Votre s?ur récalcitrante aussi aura le droit de participer aux enchères...

Par Isadore

Parfois un indivisaire est en capacité de racheter et tente de forcer la licitation pour dans l'espoir de faire une affaire. Il y a un aléa, parfois le prix de vente est correct voire élevé si le bien attire les acheteurs.

Votre s?ur a-t-elle avancé un motif pour son refus ?

Par Rambotte

Isadore, cet article 815-15 ne concerne que la licitation de droits indivis, pas la licitation du bien en indivision.

815-14 et 815-15 concernent les cessions à titre onéreux de droits indivis, le premier pour les ventes amiables de droits indivis, le second pour les ventes aux enchères de droits indivis, toutes les deux faisant entrer un étranger dans l'indivision. D'où le 815-16 pour les nullités de ces ventes si les autres indivisaires ne sont pas notifiés.

<https://avocat-droit-succession-cahen.fr/apres/droit-de-preemption-et-de-substitution-de-la-part-indivise/>

La Première Chambre civile a affirmé que «?l'article 815-15 du Code civil ne pouvait être appliqué qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes?»

Par FAROSE

Non ma soeur ne donne aucun motif et aucune explication .

Ceci dit à quoi sert cet article du mai 2009 -526 ? s' il ne nous permet pas de vendre sans l 'accord d'un indivisaire alors que nous avons la majorité . Je pensais que cet article était fait pour simplifier la vie des héritiers

Ce n'est pas très juste d'aller devant un juge des partages

Par Isadore

D'accord, merci de la correction. J'étais convaincue que cet article s'appliquait en cas de licitation du bien dans son ensemble (où tous les indivisaires cèdent leurs droits, en quelque sorte). J'ai corrigé mon message.

Ceci dit à quoi sert cet article du mai 2009 -526 ? s' il ne nous permet pas de vendre sans l 'accord d'un indivisaire alors

que nous avons la majorité . Je pensais que cet article était fait pour simplifier la vie des héritiers

Il le fait puisqu'il vous permet de vendre le bien avec une procédure assez simple (quoi que pas très rapide) si vous avez la majorité des deux tiers. Avant la création de cet article, la seule solution était d'assigner en partage, ce qui est plus long et plus complexe.

La propriété est un droit constitutionnel, la loi prévoit donc un contrôle obligatoire d'un juge quand il s'agit de priver quelqu'un de son bien en le contraignant à vendre, qui plus est sans lui demander son avis sur le prix. Votre soeur est propriétaire de sa part indivise, si elle veut la garder elle ne commet aucune faute.

Lui avez-vous proposé de racheter vos parts ?

Par Rambotte

Notez que ce n'est pas un article "du mai 2009-526 "

Il s'agit d'un article du code civil, l'article 815-5-1, lequel a été créé par une loi, celle n° 2009-526 du 12 mai 2009, ayant pour objectif de simplifier ou de clarifier certains points de droit, ou d'alléger certaines procédures.

Comme indiqué par Isadore, avant cet article du code civil, la seule possibilité était l'assignation en partage de l'indivision, laquelle n'entraînait pas nécessairement l'adjudication du bien indivis, si des lots pouvaient être composés pour sortir de l'indivision.

Cette possibilité existe toujours, mais il en existe désormais une nouvelle, celle de la vente judiciaire du bien (et qui ne procède à aucun partage, le prix de vente est en indivision, et il peut y avoir des contestations sur le partage du prix).

La vente judiciaire ne peut se faire que par la voie de l'adjudication.

Remarque : il existe aussi depuis toujours l'autorisation donnée par le juge pour passer un acte (tel une vente) qui normalement exige le consentement de tous, dans le cas où son refus met en péril l'intérêt commun. C'est l'article 815-5 alinéa 1er. Dans ce cas, il s'agit d'une vente classique. Mais il faut caractériser la mise en péril de l'intérêt commun, ce qui est exceptionnel.