



## Vente maison qui fait long feu

-----  
Par Nissa06

Bonjour,

Suite au décès de ma grand-mère, ma mère et mes oncles se sont retrouvés indivisaires d'une maison.

Bien que tout le monde était d'accord pour la vendre l'affaire traîne depuis plus de 13 ans.

De facto l'un de mes oncles a pris la main dessus, il a notamment l'essentiel des papiers et reste le contact privilégié de nombreux tiers (syndic, assureurs...).

Il a même habité cette maison pendant quelques années avant de retourner chez lui.

Cependant il n'a jamais fait de démarches significatives pouvant mener à la vente.

C'est avec d'autres petits enfants et des proches que le schmilblick a pu avancer : débarras de la maison pour la préparer à la vente, mise sur le coup d'une agence, et nous avons même trouvé un acheteur il y a quelques mois, ne restait qu'à signer.

Mais cet oncle n'a pas voulu et à vraisemblablement voulu doubler l'agence, en nous disant vouloir contacter directement l'acheteur.

Sur le principe ce n'est pas absurde car, bien que l'agence nous a été un contact très utile sur place, plus aucun membre de la famille n'étant dans la région, elle n'a fait aucun travail commercial, et veut néanmoins une commission complète.

Cependant l'acheteur avait accepté un prix incluant ces frais d'agence, donc ça ne nous coûtait rien !

Pour pimenter encore plus le tout cet oncle a coupé tous les ponts avec la famille, il n'accepte d'échanger qu'avec l'un de ses neveux, et très sporadiquement, ce neveu n'a d'ailleurs plus de nouvelles depuis des semaines.

Nous ne pensons pas qu'il s'agisse d'une volonté délibérée, mais d'une combinaison de plusieurs facteurs comme la distraction d'autres soucis avec son propre logement, de problèmes de santé, ou d'autres choses.

La maison se dégrade, les frais courent, notamment les impôts, et la charge mentale augmente.

Nous cherchons une issue, notamment une procédure judiciaire nous permettant de vendre sans l'intervention de mon oncle.

En principe cela devrait être possible car 2 des 3 indivisaires restants sont d'accord.

Mais nous avons peur que mon oncle ne se braque et fasse durer la procédure ce qui serait contre-productif si sa volonté de vendre est réelle, même si pas suivie d'actes, car nous pensons toujours qu'il est sincère mais simplement plus en capacité de gérer cette affaire, même si depuis tant d'années nous ne savons plus quoi penser, d'autant plus qu'il refuse d'échanger avec nous, et ne répond même pas à nos vœux, et que ses initiatives se sont montrées jusqu'à maintenant contre-productives.

Dans cette situation quelles sont nos options ?

Existe-t-il une procédure rapide que ne pourra pas refuser ou laisser traîner mon oncle ?

Idéalement nous aimerions régler ça en douceur avec un simple papier signé par mon oncle où il nous passerait la main.

Je vous remercie par avance

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Existe-t-il une procédure rapide que ne pourra pas refuser ou laisser traîner mon oncle ?

Non, toute procédure sans la coopération de votre oncle sera longue.

Mais cet oncle n'a pas voulu et à vraisemblablement voulu doubler l'agence, en nous disant vouloir contacter directement l'acheteur.

Sur le principe ce n'est pas absurde car, bien que l'agence nous a été un contact très utile sur place, plus aucun membre de la famille n'étant dans la région, elle n'a fait aucun travail commercial, et veut néanmoins une commission complète.

Si l'agence vous a mis en relation avec l'acheteur, elle a droit à sa commission conformément au contrat, peu importe que vous traitiez en direct par la suite.

Idéalement nous aimerions régler ça en douceur avec un simple papier signé par mon oncle où il nous passerait la main.

Pour ce qui est de "passer la main" pour la gestion du bien, il n'y a pas franchement besoin de l'accord de votre oncle. Chaque indivisaire a les mêmes droits. Vous pouvez prendre le relai en contactant le syndic, les assureurs...

Pour la vente, chacun est aussi libre de chercher des acheteurs, mais la signature des actes exigera l'accord de tous, soit directement soit avec une procuration notariée.

En principe cela devrait être possible car 2 des 3 indivisaires restants sont d'accord.

Est-ce que ces indivisaires détiennent 2/3 des parts ?

Pour la vente de la maison, la voie judiciaire ne permet que la vente forcée aux enchères. Les indivisaires peuvent participer. Le bien part souvent à un prix inférieur au marché. C'est donc souvent une mauvaise affaire pour les vendeurs. Aucune procédure ne vous permettra de vendre de gré à gré sans l'accord de votre oncle.

Votre oncle pourrait-il être atteint de problèmes de santé l'empêchant de vous répondre, voire altérant son discernement ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Il y a deux voies judiciaires :

- celle de l'autorisation judiciaire de vente, demandée à la majorité des deux tiers des droits indivis ;
- celle de l'assignation en partage judiciaire de l'indivision, sans majorité requise (dans un contexte où on ne peut pas constituer matériellement des lots).

Les deux voies conduisent à la licitation (vente aux enchères) du bien.

-----  
Par Nissa06

Bonjour,

Merci à vous deux pour vos réponses.

Je n'arrive pas à mettre ma réponse, peut-être trop longue, je vais réessayer plus tard en coupant.

-----  
Par Nissa06

Non, toute procédure sans la coopération de votre oncle sera longue.

De toute façon j'espère bien que nous n'en arriverons pas là, personne ne le souhaite.

Si l'agence vous a mis en relation avec l'acheteur, elle a droit à sa commission conformément au contrat, peu importe que vous traitiez en direct par la suite.

Justement non, c'est nous qui avons trouvé les acheteurs potentiels.

Pour ce qui est de "passer la main" pour la gestion du bien, il n'y a pas franchement besoin de l'accord de votre oncle. Chaque indivisaire a les mêmes droits. Vous pouvez prendre le relai en contactant le syndic, les assureurs...

Pour la vente, chacun est aussi libre de chercher des acheteurs

C'était surtout concernant la vente.

Sur le reste nous avons eu des inquiétudes concernant l'assurance surtout mais elle est toujours active.

Est-ce que ces indivisaires détiennent 2/3 des parts ?

Oui.

Pour la vente de la maison, la voie judiciaire ne permet que la vente forcée aux enchères. Les indivisaires peuvent participer. Le bien part souvent à un prix inférieur au marché. C'est donc souvent une mauvaise affaire pour les vendeurs. Aucune procédure ne vous permettra de vendre de gré à gré sans l'accord de votre oncle.

Où là surtout pas alors, c'est vraiment dommage car l'acheteur nous en offrait un bon prix car il a des projets.

Votre oncle pourrait-il être atteint de problèmes de santé l'empêchant de vous répondre, voire altérant son discernement ?

Jusqu'en 2020 nous nous voyions et échangeons régulièrement, mais pendant le covid il s'est "cloîtré" avec sa femme et des derniers échanges que j'ai eu avec lui il était très hypocondriaque.

Je suis passé peu après mais il a refusé de m'ouvrir, et l'une de ses nièces est également allé sur place quelques temps plus tard et inquiète sans réponse de leur part a appelé les pompiers qui ont constaté qu'ils ne voulaient simplement voir personne, de même je suis repassé avec mes parents mais toujours silence radio par deux fois alors que les fenêtres ouvertes semblaient indiquer leur présence.

Donc oui malheureusement il y a de toute évidence des soucis psychologiques.

Et nous avons aussi eu écho par le neveu qu'ils ont eu des pépins de santé.

Et pour couronner le tout ils ont des problèmes de copropriété avec leur propre appartement.

-----  
Par Nissa06

Il y a deux voies judiciaires :

- celle de l'autorisation judiciaire de vente, demandée à la majorité des deux tiers des droits indivis ;
- celle de l'assignation en partage judiciaire de l'indivision, sans majorité requise (dans un contexte où on ne peut pas constituer matériellement des lots).

Les deux voies conduisent à la licitation (vente aux enchères) du bien.

Dans ce cas nous allons éviter car une vente aux enchères est trop risquée, à moins peut-être se s'arranger avec l'acheteur pour que le prix de réserve corresponde peu ou prou au prix qu'il nous proposait.

Qu'en pensez-vous ?

Nous espérons qu'il y avait possibilité de conclure la vente sans lui car par exemple, si j'ai bien compris, sa signature est nécessaire pour le mandat de l'agence.

Donc en l'état nous sommes bloqués tant qu'il ne fait rien.

la signature des actes exigera l'accord de tous, soit directement soit avec une procuration notariée.

C'est donc notre seule piste qu'il fasse procuration à un membre de la famille, par exemple le neveu qui est le dernier lien qu'il maintient.

Encore merci pour vos éclaircissements.