



## Comment quitter une indivision (vente forcée ?)

-----  
Par jol

Bonjour,

je suis actuellement cohéritier de 2 biens immobiliers.

Nous sommes 4 personnes concernées :

Mon beau-père qui possède 5/8 des parts d'un côté, ma soeur , mon frère et moi d'un autre.

chacun de ma soeur, mon frère et moi possédons 1/8 des parts et sommes tous les trois d'accord pour vendre quitte à accepter une offre basse d'achat.

Notre beau père a accepté la mise en vente d'un bien inoccupé mais rend cette vente impossible par son comportement (insulte à acheteur potentiel, au notaire, changement impulsif d'office notarial et d'agent immobilier, refus de payer un diagnostic, présence intempestive lors de visites, refus de discussion pour toute proposition en dessous du prix demandé, etc.).

Ma question est la suivante :

Pouvons nous le forcer à vendre ou bien à acheter nos parts si il souhaite garder le bien ?

Dans un second temps je voudrais savoir si nous pouvions faire la même chose concernant un bien immobilier qu'il occupe gracieusement cette fois depuis le décès de notre mère il y a 7 ans précisément d'ailleurs.

Je vous remercie chaleureusement de votre aide.

Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisqu'il occupe un des biens, le mieux serait de lui vendre vos parts de celui-ci en échange de ses parts dans l'autre, quitte à prévoir une "soulte" pour compenser la différence de valeur.

Est-il usufruitier ? ou le droit d'occupation vient d'un testament ? Sinon il vous doit une indemnité d'occupation qui peut entrer dans le calcul.

Consultez votre notaire.

Il peut servir de médiateur pour proposer cet échange. Et si c'est impossible, il fera un PV de difficultés qui vous permettra d'agir en justice.

Attention en cas de procédure, ça finira probablement par une vente aux enchères où tout le monde perd des plumes...

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous ne pouvez pas forcer à vendre le bien, au sens à un acquéreur du bien que vous auriez trouvé, et à un prix déterminé avec lui.

Pas plus que vous ne pouvez le forcer à acheter vos parts.

Des choses possibles :

1) Trouver un acquéreur de vos droits indivis\*, qui vous remplacera dans l'indivision, et qui en fera son affaire. Dans ce cas, votre beau-père a un droit de préemption au prix que vous aurez convenu. Il y a un formalisme de notification à votre beau-père à respecter scrupuleusement, sous peine de nullité de la vente de vos droits indivis.

\* Le prix d'achat auquel cet acquéreur consentira sera sans doute assez bas, puisque cela le fera rentrer dans une indivision.

2) Assigner en partage judiciaire de l'indivision, après avoir entrepris toutes les diligences en vue d'obtenir un partage amiable ou une vente amiable.

-----

Par jol

Bonjour, je vous remercie beaucoup de vos réponses rapides et complètes.  
Bien cordialement