



Indivision et parts d'un bien indivis

Par Visiteur

Après qu'un indivisaire ait racheté à d'autres indivisaires - sans que je sois au courant, mais entre indivisaires il n'y pas droit de préemption - les parts d'un bien indivis (maison de famille), nous nous retrouvons sur ce bien à deux personnes.

L'autre indivisaire a 13/16e et moi-même 3/16e

Des travaux ont été faits (toiture et soutènement) sans que je n'en ai été averti.

Ces travaux ont été payés par l'actuel indivisaire majoritaire + les différents indivisaires décédés qui ont par la suite légué leur part à l'indivisaire 13/16e.

L'actuel indivisaire 13/16e a payé impôts, taxes et assurances (histoire trop longue à raconter : il était prévu que les indivisaires décédés soient les seuls à payer taxes et entretien, mais je n'ai aucune preuve écrite de ce que j'avance.)

Je ne me suis jamais inquiété de ce bien jusqu'à ce que mon fils émette le souhait d'y aller passer des week-ends ou des vacances.

Dès lors, j'ai demandé le double des clés de la maison à l'indivisaire majoritaire qui me l'a refusée prétextant que je n'avais que les 3/16e de la maison et que cela ne me donnait pas libre jouissance du bien.

Je me propose donc d'entâmer une procédure judiciaire auprès du TGI en me basant sur l'article 815-9 du code civil modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007 et demandant la possibilité de pouvoir avoir libre jouissance de cette maison les 3/16e du temps (prorata temporis, maximum 68 jours/an)

Mes deux questions sont les suivantes :

1. Pensez-vous, en vous basant sur la jurisprudence en cours ou sur ce qui se pratique couramment, que ma demande puisse être satisfaite par le jugement du TGI ?
2. Si cette demande n'était pas satisfaite, puis-je envisager une demande de partage judiciaire avec vente aux enchères du bien, mon fils pouvant alors se porter acquéreur ? Sinon que me conseillez-vous ?

Nota. Je précise que ce bien n'est pas une résidence principale pour aucun des indivisaires.

Par Visiteur

Cher monsieur,

1. Pensez-vous, en vous basant sur la jurisprudence en cours ou sur ce qui se pratique couramment, que ma demande puisse être satisfaite par le jugement du TGI ?

Tout dépend.

Cette maison est-elle l'habitation principe de l'autre indivisaire?

2. Si cette demande n'était pas satisfaite, puis-je envisager une demande de partage judiciaire avec vente aux enchères du bien, mon fils pouvant alors se porter acquéreur ? Sinon que me conseillez-vous ?

Votre fils peut se porter acquéreur au même titre que l'autre indivisaire, et vous même. Il n'est donc pas certain que votre fils obtienne gain de cause d'autant que les indivisaires peuvent préempter dans le cadre d'une vente aux enchères.

Très cordialement.

Par Visiteur

1. Comme déjà précisé dans le premier email, la maison n'est pas la résidence principale de l'indivisaire, mais un lieu où il se rend en vacances de temps en temps.

"Nota. Je précise que ce bien n'est pas une résidence principale pour aucun des indivisaires."

Merci de me donner la jurisprudence actuelle.

2. En tant qu'indivisaire je peux donc moi-même enchérir ? Dans ce cas, j'aurai à régler le montant de l'enchère moins ma part de 3/16e ?

Bien à vous.

Par Visiteur

Cher monsieur,

1. Comme déjà précisé dans le premier email, la maison n'est pas la résidence principale de l'indivisaire, mais un lieu où il se rend en vacances de temps en temps.

"Nota. Je précise que ce bien n'est pas une résidence principale pour aucun des indivisaires."

Vous avez raison, au temps pour moi.

Merci de me donner la jurisprudence actuelle.

IL n'y en a pour ainsi dire pas. On est ici dans le cadre d'une jurisprudence locale qui dépend de chaque juge, mais étant donné que cette maison n'est une maison d'habitation pour personne, il est effectivement probable que vous obteniez gain de cause.

En tant qu'indivisaire je peux donc moi-même enchérir ? Dans ce cas, j'aurai à régler le montant de l'enchère moins ma part de 3/16e ?

Oui, tout à fait. Vous pouvez enchérir, et préempter si vous n'obtenez pas les enchères. Il n'y a donc aucun intérêt à enchérir puisque vous pouvez préempter. Mais l'autre indivisaire a les mêmes droits. Cela peut donc poser problème.

Très cordialement.