



Sortie d'une indivision sur un bien immobilier

Par Visiteur

Bonjour,

Ma mère et sa sœur (ma tante) possèdent chacune 50% des droits de propriété d'une résidence secondaire. Cette maison provient en fait de l'héritage à parts égales de la maison de ma grand-mère décédée il y a 3 ans environ mais le partage successoral a été fait et a abouti à cette indivision donc je suppose que ce partage terminé ne joue pas de rôle particulier ici.

Ma tante veut vendre cette maison mais ma mère ne le souhaite pas.

Sur legifrance.fr il y a l'article 815 du code civil « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » ce qui semble indiquer que ma tante pourra toujours obtenir la mise en vente. D'un autre côté il y a l'article 815-5-1 créé par la nouvelle loi récente du 12 mai 2009 dont je comprends qu'une majorité de 2/3 des droits indivis est nécessaire à ma tante pour demander à la justice l'aliénation du bien i.e. la vente de la maison par voie judiciaire selon la procédure indiquée. Comme ma tante n'a que la moitié des droits indivis, j'ai l'impression qu'elle ne pourra pas demander une aliénation par voie de justice, ce qui semble incompatible avec l'article de base 815.

Pour information personne dans ma famille n'a les moyens de racheter la part de ma tante et nous ne le souhaitons pas non plus. Pour ma mère cette vente signifie perdre sa maison d'enfance à laquelle elle est très attachée. Nous cherchons un moyen d'éviter que cette maison soit vendue de force par ma tante, notamment à l'extérieur de la famille.

Bref ma tante peut-elle forcer ma mère à vendre le bien en indivision dans d'autres conditions que celle de l'article 815-5-1 et si oui lesquelles ?

Merci pour votre aide.
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Sur legifrance.fr il y a l'article 815 du code civil « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » ce qui semble indiquer que ma tante pourra toujours obtenir la mise en vente. D'un autre côté il y a l'article 815-5-1 créé par la nouvelle loi récente du 12 mai 2009 dont je comprends qu'une majorité de 2/3 des droits indivis est nécessaire à ma tante pour demander à la justice l'aliénation du bien i.e. la vente de la maison par voie judiciaire selon la procédure indiquée. Comme ma tante n'a que la moitié des droits indivis, j'ai l'impression qu'elle ne pourra pas demander une aliénation par voie de justice, ce qui semble incompatible avec l'article de base 815.

Pour information personne dans ma famille n'a les moyens de racheter la part de ma tante et nous ne le souhaitons pas non plus. Pour ma mère cette vente signifie perdre sa maison d'enfance à laquelle elle est très attachée. Nous cherchons un moyen d'éviter que cette maison soit vendue de force par ma tante, notamment à l'extérieur de la famille.

Bref ma tante peut-elle forcer ma mère à vendre le bien en indivision dans d'autres conditions que celle de l'article 815-5-1 et si oui lesquelles ?

L'article 815-1 du Code civil qui dispose que nul ne peut être contraint à demeurer en indivision pose un principe général qui a de tous temps vocation à s'appliquer. Dans le cadre de cet article, chaque indivisaire se retrouve avec le droit de demander un partage judiciaire c'est à dire, lorsque personne ne souhaite racheter la part de la tante, une adjudication aux enchères publiques.

L'article 815-5-1 du Code civil a créé une nouvelle procédure, plus légère pour décider de l'aliénation. Il ne s'agit pas dans ce cas, d'imposer un partage judiciaire avec vente aux enchères, mais uniquement de demander une autorisation

d'aliéner le bien à un tiers.

Ces deux articles se complètent plus qu'ils ne s'opposent à première vue.

Si votre tante souhaite quitter l'indivision, elle le peut. Votre mère a donc guère le choix (si elle ne peut pas racheter la part de la tante). Soit elle subit la procédure de partage judiciaire (qui est longue et onéreuse puisque l'avocat est obligatoire) avec au final, une vente publique dont on sait que la maison sera probablement vendue à un prix inférieur au marché. Soit votre mère accepte la vente dans des conditions négociées avec sa sœur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour vos explications claires, je comprends maintenant comment l'article 815-5-1 s'emboîte dans le 815. Pourriez-vous préciser deux points ?

1) Vous mentionnez une "procédure de partage judiciaire (qui est longue et onéreuse puisque l'avocat est obligatoire)". Etant complètement dans le brouillard là, que diriez vous au jugé du temps typique que cette procédure prend jusqu'à la vente et des frais caractéristiques engagés pour y parvenir ? Je ne demande pas des durées et montants exacts bien sûr mais des ordres de grandeur pour fixer les idées. Est-ce 1 an, 3 ans ou 10 ans ? Est-ce quelques centaines, milliers ou 10 000 euros ou davantage typiquement ?

2) Vous soulignez que le résultat final d'un partage judiciaire est "une vente publique" en général défavorable pour les deux parties. Si cette procédure judiciaire est engagée, quand est-il possible, au cours de la procédure, de revenir à une solution amiable pour éviter la vente aux enchères ?

Conscient qu'il y a deux questions dans la demande de précision.
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

1) Vous mentionnez une "procédure de partage judiciaire (qui est longue et onéreuse puisque l'avocat est obligatoire)". Etant complètement dans le brouillard là, que diriez vous au jugé du temps typique que cette procédure prend jusqu'à la vente et des frais caractéristiques engagés pour y parvenir ? Je ne demande pas des durées et montants exacts bien sûr mais des ordres de grandeur pour fixer les idées. Est-ce 1 an, 3 ans ou 10 ans ? Est-ce quelques centaines, milliers ou 10 000 euros ou davantage typiquement ?

Tout dépend la sagacité des parties, mais en règle général, s'il n'y a pas appel, une telle action prend de 12 à 18 mois pour décider de la vente et quelques mois de plus, pour procéder à la vente.

Quant au coût, il faut compter les frais d'avocat (donc tout dépend mais disons 2500 euros pour une fourchette basse ici) auquel l'on va ajouter les frais d'expertises (1000 à 1500 euros), et enfin, les frais de licitation mais normalement à la charge de l'acquéreur.

Vous soulignez que le résultat final d'un partage judiciaire est "une vente publique" en général défavorable pour les deux parties. Si cette procédure judiciaire est engagée, quand est-il possible, au cours de la procédure, de revenir à une solution amiable pour éviter la vente aux enchères ?

C'est possible à n'importe quel moment de la procédure.

Très cordialement.