



Vendre un bien en indivision

Par pattytsak

bonjour,

J'ai acheté il y a quelques années une maison en indivision 50/50 avec mon compagnon. Nous ne sommes ni mariés ni pacsés.

Aujourd'hui, nous vivons sous le même toit mais n'avons plus de relations et je souhaite partir. Il refuse la vente en exigeant un prix bien au dessus du marché.

J'ai l'opportunité de partir dans l'ancienne maison de mes parents .

Mes questions :

- puis je fermer les comptes edf, eau etc.. (certains sont à nos deux noms). Ces cptes sont payés par le compte commun que ns avons.

- puis je partir et enlever mes meubles ?

- Dois-je faire constater mon départ par un huissier ?

- est ce que je m'expose à des problèmes en partant ?

- comment exiger la mise en vente de la maison ?

Je suis (beaucoup) perdue ! merci par avance de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

- puis je fermer les comptes edf, eau etc.. (certains sont à nos deux noms).

Oui, mais à condition de prévenir l'autre indivisaire qu'il devra prendre des contrats à son nom.

- puis je partir et enlever mes meubles ?

Oui

- Dois-je faire constater mon départ par un huissier ?

Non, aucun intérêt

- est ce que je m'expose à des problèmes en partant ?

Vous êtes libre d'habiter où vous voulez

- comment exiger la mise en vente de la maison ?

Soit vous trouvez un accord, soit vous demandez au tribunal une licitation judiciaire. Le bien sera mis aux enchères.

C'est souvent une menace suffisante pour remettre les pieds sur terre au récalcitrant.

Par pattytsak

merci bcoup pour votre réponse rapide, mais il ne veut rien entendre. Son ex femme a mis 18 ans pour que son divorce soit officiel...

Je crains des représailles.

Qui dois-je consulter ? un avocat spécialisé immobilier pour l'indivision (si je pars, je voudrais lui demander une indemnité d'occupation) ou bien un avocat spé. famille ?

Par yapasdequoi

Vous avez des consultations gratuites d'avocats pour vous orienter plus précisément.

Lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706
[/url]

Si représailles, c'est du pénal. Il faudra porter plainte sans tarder.

Vous ne pouvez obtenir des indemnité d'occupation que s'il vous empêche d'y habiter... ce qui n'est pas le cas semble-t-il.

Par pattytsak

ah mince, ça change tout ! merci pour vos réponses

Par Rambotte

Les "représailles", c'est vague. Elle ne relèvent du pénal que si leur nature relève du pénal.

Les biens mobiliers dont vous ne pouvez pas prouver la propriété seront réputés indivis par moitiés.

La sortie de l'indivision (le partage) est soit amiable, soit judiciaire.

Le partage amiable peut consister en le rachat par l'un de la part de l'autre, ou par la vente du bien et le partage du prix. (Il existe une forme de partage amiable quand un indivisaire est taisant.)

Par Henriri

Hello !

Patty misez plutôt directement sur l'option "projet" de licitation judiciaire (cf Yapasdequoi) normalement ça devrait pousser votre ex à être plus raisonnable (car alors la vente se ferait sensiblement sous le prix du marché comme on dit) et à accepter une solution amiable à un prix normal. Mais hors voie judiciaire il pourra néanmoins faire de l'obstruction à cette sortie de l'indivision à l'amiable et faire durer...

[url=https://francenotaire.notaires.fr/categories/article-14282/articles/comment-sortir-dune-indivision-1.htm]https://france
notaire.notaires.fr/categories/article-14282/articles/comment-sortir-dune-indivision-1.htm[/url]

A+

Par pattytsak

merci pr vos réponses.

si j'ai bien compris, je ne pourrais partir qu'après avoir fait

faire une demande, par le notaire, de sortie de l'indivision qui sera ensuite notifiée par huissier au "récalcitrant"

Ensuite il aura 3 mois apparemment pour donner sa décision. Ensuite , le notaire consigne l'impossibilité pour nous de ns accorder.

C'est seulement après que le tribunal peut autoriser la vente du bien indivis .

De longues démarches en perspective à faire AVANT de prétendre à toucher la moitié de la vente ?

Mais je peux tout de même partir en emmenant tous mes meubles ?

Yapasdequoi : "il ne m'empêche pas d'y habiter" mais psychologiquement il m'est impossible de rester

Par Rambotte

Non, vous avez mal compris, car ce que vous décrivez est le cas spécial de la vente judiciaire à la majorité des 2/3 des droits indivis (un des derniers paragraphes du lien fourni, lequel ne précise pas qu'une telle vente se fait aussi par licitation). Or vous êtes 50/50.

Les seules solutions sont le partage amiable (le notaire met en oeuvre votre projet commun de sortie de l'indivision), ou le partage judiciaire (aucune majorité requise), par une assignation en partage au tribunal, par voie d'avocat onligatoire.

Si votre coindivisaire ne communique plus du tout, vous pouvez tenter le partage amiable avec un représentant de l'indivisaire défaillant, décrit au 737 du code civil, mais c'est très spécifique, et je ne suis même pas sûr que ce type de partage puisse conduire à une vente, ou à forcer le rachat de part. Il est peut-être plus destiné au partage pur et simple, avec constitution de lots.

Par yapasdequoi

Vous pouvez commencer par écrire à votre ex un courrier RAR pour lui proposer de racheter votre part du bien ou d'accepter la mise en vente.

C'est une démarche amiable obligatoire avant de saisir le tribunal.

Vous pouvez demander à un avocat de l'écrire pour vous.

Il formulera correctement la "menace" de vente aux enchères, ce qui devrait amener l'ex à réfléchir.

Il lui donnera une date limite pour répondre.

Ensuite il sera possible de saisir le tribunal.

Il n'y a aucune raison que ça dure indéfiniment, même si le temps peut paraître long.

Une fois la vente réalisée, il restera à partager le prix de vente, duquel vous pourriez obtenir déduction d'une indemnité d'occupation... à condition qu'il soit prouvé que ce n'est plus votre domicile et qu'il vous est impossible d'y séjourner (changement des serrures, des abonnements, etc)

Par Rambotte

On peut aussi demander au notaire d'écrire la lettre, il y a plus de chances qu'il le fasse gratuitement.

En plus, le notaire pourra faire plus facilement son procès-verbal de difficultés.

Par pattytsak

Dernière question (enfin, je crois)

par qui faire estimer la valeur de la maison ? j'ai déjà 3 estimations d'agences immobilières (590 à 630 K) et lui exige 710000 ? (car il estime qu'il a fait des travaux lui-même et que la plusvalue lui revient d'office). Il m'a dit "je vends ce prix là, si tu vends moins tu me donnes la différence" !

Lorsqu'il faisait les travaux, j'étais là aussi, je faisais le manoeuvre, les repas etc !!!

Par yapasdequoi

Dites lui (sans l'écrire surtout) que les travaux n'augmentent en rien la valeur, mais peuvent lui être remboursés lors du partage, en déduction de votre part.

Mais en attendant il faut mettre en vente dans la fourchette du marché ou sinon c'est la vente aux enchères et ce sera 300K au mieux...

Autre option : cessez de discuter et ne parlez qu'au notaire ou à l'avocat.

Par pattytsak

oui, c'est bien ce que j'essaie de faire ! je connais tous ses arguments.

Demain, je contacte le notaire.

Merci encore pour tout, cela m'a fait avancer.

Je vous tiendrai au courant de l'évolution !

Par pattytsak

bonjour,

Vu le notaire qui m'a conseillé de voir un avocat pour commencer la procédure. C'est le mois d'août donc je vais attendre encore quelques jours.