



Compromis et vente de la maison de notre mère

Par Visiteur

Mes frères et soeurs et moi-même sommes prêts à signer le compromis de vente de la maison de ma mère décédée il y a un an. Seul un frère ne veut pas. Il veut plus d'argent. Nous sommes issus de deux mariages. Ma mère a eu 4 enfants : 2 d'un premier mariage et 2 d'un second mariage. La maison a été achetée par notre père, M. Albert, et c'est un notaire qui refuse de signer. Quels sont nos droits ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il veut plus d'argent. Nous sommes issus de deux mariages. Ma mère a eu 4 enfants : 2 d'un premier mariage et 2 d'un second mariage. La maison a été achetée par notre père, M. Albert, et c'est un notaire qui refuse de signer. Quels sont nos droits ?

Conformément à l'article 815-5-1 du Code civil

l'aliénation (c'est à dire la vente) d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

En synthèse: Tous les frères et soeurs qui êtes d'accord pour vendre le bien devez vous rendre chez un notaire pour faire enregistrer votre intention. Ce notaire sera alors chargé de contacter l'indivisaire qui refuse la vente. Si ce dernier change d'avis, alors vous pouvez vendre le bien. A défaut, vous pourrez saisir le tribunal de grande instance qui va alors autoriser la vente du bien indivis, contre le gré du dernier frère.

Très cordialement.