



## Vendre sa part à un tiers indivision

-----  
Par Maggi

Bonjour,

Je suis propriétaire à hauteur de 50% d'un bien immobilier avec mon ex conjoint.  
Suite à un divorce, je souhaite sortir de l'indivision, toutes mes tentatives de vendre le bien immobilier n'ont pas abouti car mon ex conjoint s'oppose à la vente. Il s'oppose également au rachat de part.

Est il possible que je ma part soit vendue à un tiers?  
Mon ex conjoint, a t-il le droit de s'opposer que ma part soit vendue à un tiers?

Merci d'avance.

-----  
Par Henriri

Hello !

Oui vous pouvez envisager de mettre en vente votre part d'indivision, en respectant les conditions de l'article 815-14 du code civil.

En cas de blocage d'un indivisaire pour mettre fin à l'indivision (article 815 du Code civil, « nul n'est contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué ») vous pouvez aussi agir voie judiciaire jusqu'à une éventuelle licitation judiciaire (Article 1686 du code civil vente aux enchères) si le partage du bien est impossible pour débloquer la situation...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194  
[/url]

A+

-----  
Par Maggi

Merci beaucoup

-----  
Par kang74

Bonjour

Qui habite le bien ?

Généralement, le fait de savoir qu'on doit une indemnité d'occupation à l'autre indivisaire en habitant privativement un bien commun fait réfléchir à l'importance de décider vite du sort du bien .  
S'il habite seul le bien commun, il faut les lui réclamer .

NB : Poser la question deux fois ne changera pas la réponse ...

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/vendre-sa-part-a-un-tiers-indivision-t36611.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/vendre-sa-part-a-un-tiers-indivision-t36611.html[/url]

-----  
Par Maggi

Bonjour,  
Mon ex conjoint habite le bien depuis deux ans et il ne paye aucune indemnité.  
Le divorce a été prononcé il y a presque un an, ai je toujours la possibilité de réclamer ladite indemnité!

Merci d'avance.

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Lors du divorce, qu'a t-il été acté concernant ce logement ?

-----  
Par kang74

Bonjour

Oui la créance se prescrit sur 5 ans .

N'oubliez pas de faire en sorte que ce courrier ait une valeur , en le mettant en demeure de vous payer donc les indemnités d'occupation depuis le prononcé du divorce, voire depuis l'ONC selon les modalités de celle ci ( cela dépend si la jouissance était décidée gratuite au nom du devoir de secours)

Le recommandé avec accusé de réception est un minimum ( vous garderez copie, enveloppe et AR précieusement)

Et vous pouvez faire appel à un huissier ou un avocat pour lui délivrer l'information : cela démontrera le sérieux de la demande ( et donc le fera d'autant plus réfléchir)

-----  
Par Maggi

Bonjour,

Le divorce indique que Monsieur continue à occuper le logement mais ne s'est pas statué sur l'indemnité d'occupation car je ne l'ai pas réclamé, est ce que je peux toujours saisir un juge afin de la réclamer?

-----  
Par kang74

Bonjour

Quel jugement ? ONC ou divorce ?

Si la jouissance n'est pas notée comme gratuite, elle est onéreuse .

C'est l'indivision qui vous donne le droit de prétendre à cette indemnité d'occupation sauf convention qui dirait que vous n'en avez pas le droit .

Sauf cas ou la jouissance du bien fait clairement office d'obligation alimentaire ( la pension alimentaire peut être en nature), après divorce, l'IO est dûe .

-----  
Par kang74

Le texte de loi que vous pouvez inclure dans votre courrier :

Article 815-9

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

-----  
Par Maggi

Parfait, je vous remercie de m'avoir éclairé.

Lors de l'onc, la jouissance gratuite du logement m'a été accordée au titre du devoir du secours

Entre temps, j'ai déménagé et Monsieur a repris le bien.

Le jugement de divorce n'a pas accordé à Monsieur la jouissance gratuite mais n'a pas non plus fixé d'indemnité d'occupation.

Donc si je comprends bien, l'occupation est présumée onéreuse!?

-----  
Par kang74

Vous avez tout compris ...

L'indemnité d'occupation est rarement calculée lors d'un jugement de divorce , sauf accord entre les parties .

L'indemnité d'occupation dépendra de la valeur locative du bien ( évaluation par agent immobilier si possible mais rien ne vous empêche de trouver le prix d'un loyer d'un bien similaire dans le même quartier et de garder le fruit de vos recherches dans un dossier) et dépend aussi de la part de chacun .

Vous avez tout intérêt à trouver des moyennes " hautes" et lui " basses" .

Exemple : bien dont la valeur locative est 650e , il doit 650e à l'indivision moins un coefficient de précarité ( 10 à 20%) : vous recevez donc à peu près 300e/mois d'occupation .

A noter que cette créance peut se faire payer à la liquidation des biens ou à la vente du bien.

A noter que s'il paie les traites de crédit entièrement, il pourra revendiquer lui aussi une créance pour avoir payé votre part .

M'enfin dans tous les cas, il faut réclamer les IO avant 5 ans pour ne pas perdre le bénéfice d'années d'IO .

-----  
Par Maggi

Tout est claire.

Je vous remercie.

-----  
Par Maggi

Parfait, je vous remercie de m'avoir éclairé.

Lors de l'onc, la jouissance gratuite du logement m'a été accordée au titre du devoir du secours

Entre temps, j'ai déménagé et Monsieur a repris le bien.

Le jugement de divorce n'a pas accordé à Monsieur la jouissance gratuite mais n'a pas non plus fixé d'indemnité d'occupation.

Donc si je comprends bien, l'occupation est présumée onéreuse!?

-----  
Par kang74

L'occupation ne peut être qu'onéreuse après le divorce.

Mais parfois elle peut être "gratuite" au titre d'une prestation compensatoire, ou d'une pension alimentaire destinée aux enfants comme un avantage en nature .

Après le divorce , vous êtes en indivision et celui qui habite privativement un bien commun doit une indemnité d'occupation à l'autre .

C'est la situation qui crée ce droit, sauf convention contraire ( exemple un jugement de divorce qui donne un droit)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez un avocat et montrez lui votre jugement de divorce.

Il vous dira dans quelle mesure vous avez une chance d'obtenir la vente à un tiers de votre part ou une indemnité d'occupation.

Le dernier recours comme déjà dit précédemment est d'obtenir une licitation judiciaire = vente aux enchères du bien. Dans ce cas, Monsieur pourra racheter votre part (à bas prix) et vous serez sortie de cette indivision.

L'indemnité (sauf convention contraire) peut être obtenue jusqu'à 5 ans en arrière à condition de justifier la jouissance exclusive et qu'il n'y a aucune convention contraire.

Je vous remet cet article du code civil à toutes fins utiles :

Article 815-9

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

-----  
Par Maggi

Bonjour,  
Mon ex conjoint habite le bien depuis deux ans et il ne paye aucune indemnité.  
Le divorce a été prononcé il y a presque un an, ai je toujours la possibilité de réclamer ladite indemnité!

Merci d'avance.

-----  
Par Maggi

Bonjour,  
Mon ex conjoint habite le bien depuis deux ans et il ne paye aucune indemnité.  
Le divorce a été prononcé il y a presque un an, ai je toujours la possibilité de réclamer ladite indemnité!

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Oui vous pouvez la réclamer jusqu'à 5 ans en arrière si besoin.

-----  
Par Maggi

Bonjour,  
Mon ex conjoint habite le bien depuis deux ans et il ne paye aucune indemnité.  
Le divorce a été prononcé il y a presque un an, ai je toujours la possibilité de réclamer ladite indemnité!

Merci d'avance.

-----  
Par kang74

La réponse a été donnée plusieurs fois et c'est OUI