



Vente indivision

Par franek976

Bonjour,

dans une indivision de 6 personnes l'une d'entre elles après APRES AVOIR SIGNE LE COMPROMIS il y a plusieurs semaines revient su sa décision et ne veut plus signer l'acte définitif. quelles sont les conséquences pour lui et surtout pour nous les 5 autres. Que pouvons nous effectuer comme démarches merci pour vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Un compromis est un acte de vente, l'acte final n'en est que la réitération. Refuser de signer l'acte authentique est un refus d'exécution d'un contrat dans lequel on s'est engagé.

Les conséquences pour cet indivisaire dépendent de ce que feront les autres indivisaires et l'acheteur.

Pour l'instant la vente est bloquée.

Les autres indivisaires peuvent mettre en demeure le récalcitrant de signer et l'attaquer en justice afin que le tribunal lui ordonne de signer ou prononce la vente forcée. Ils sont bien sûr en position de lui demander des dommages et intérêts.

L'acheteur peut prendre acte du refus de vendre et mettre en ?uvre la clause pénale ce qui coûtera très cher à celui qui refuse de signer.

Il peut aussi demander au tribunal de forcer la vente. Il peut se joindre aux indivisaires vendeurs qui agissent contre l'indivisaire défaillant.

Par franek976

bonjour et merci de l'intervention. je suis étonné de la réponse de notre notaire qui nous inquiète en nous rendant responsables (5) avec le non signataire(1), si ce dernier est absent le jour de la signature définitive en novembre. Cela contredit tout ce que j'ai pu lire sur internet. le notaire nous précise même que si il n'est pas solvable ce seront les 5 cosignataires qui paieront la totalité des frais.

Cordialement,

Par Isadore

Bonjour,

En ce qui concerne la responsabilité à l'égard du vendeur, le notaire a raison : vous avez pris l'engagement de vendre le bien, vous devez collectivement remplir vos obligations.

Mais entre vous, seul le réfractaire sera en tort, et vous pourrez demander à ce que vos éventuels frais vous soient remboursés, et une indemnité en sus.

En pratique pour se faire payer une clause pénale ou forcer la vente, l'acquéreur devra lancer une procédure judiciaire. Ca vous laisserait le temps de faire un référé pour demander des mesures à l'encontre du réfractaire.

le notaire nous précise même que si il n'est pas solvable ce seront les 5 cosignataires qui paieront la totalité des frais
A moins que sa part du prix de vente ne soit destinée à payer une dette prioritaire, il est solvable puisque propriétaire d'une part de bien immobilier.

La loi prévoit qu'en cas de péril pour l'intérêt commun des indivisaires, le juge peut leur donner la permission de se passer de l'accord de tous les indivisaires pour vendre, voici l'article :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219[/url]

Si cet indivisaire ne veut pas être raisonné, il faut prendre un avocat et faire un référé pour pouvoir signer l'acte de vente sans son accord. Il y a ici "péril pour l'intérêt commun" des indivisaires qui n'est pas de devoir payer des indemnités aux acquéreurs.

Vous règlerez ensuite vos comptes entre vous, si besoin avec une procédure sur le fond.

Par franek976

Merci pour toutes ces précisions.

Par Nihilscio

vous avez pris l'engagement de vendre le bien, vous devez collectivement remplir vos obligations.

Chacun s'est engagé à vendre mais cela n'implique pas une solidarité qui ne se présume pas ni que chacun se soit porté fort pour les autres. Pour cela il faut que ce soit expressément stipulé dans le compromis.

Les six indivisaires sont indépendants et entièrement responsables de leurs actes.

Les cinq qui n'entravent pas la vente ne sont pas responsables de la faute commise par le sixième.

Si la vente ne se fait pas, il n'y a aucun frais. Il y a seulement la pénalité prévue dans le compromis.

Celle-ci n'est due que par celui qui a manqué à sa part du contrat sauf clause de solidarité inscrite dans le compromis ce qui m'étonnerait.

Quand bien même ils seraient solidaires, de toute façon les cinq ont une action récursoire contre le sixième et cela devrait suffire pour convaincre ce dernier d'accepter finalement de signer.

En l'absence de clause de solidarité, si le sixième reste ferme dans son refus et qu'il est insolvable, l'acheteur qui a été évincé et qui opte pour la clause pénale pourra provoquer la licitation et se faire payer sur la part du prix revenant à son débiteur.