



## Vente immobilière forcée

-----  
Par gaetan0508

Bonjour à tous,

J'ai acheté un terrain avec ma conjointe il y a plusieurs et depuis nous nous sommes séparée. Nous avons mis en vente ce terrain et depuis 2 ans nous n'avons pas eu de proposition d'achat.

Pour rembourser son crédit, ma conjointe m'a demandée de baisser le prix, se que j'ai accepté mais toujours aucune proposition. Elle m'a proposé de racheter ses parts mais s'est au dessus de mes moyens.

Aujourd'hui, elle souhaite faire venir un huissier pour évaluer le terrain et forcer la vente à bas prix. Elle m'a menacée de prendre des avocats, j'ai cherché des informations sur internet mais je ne suis pas sûr d'avoir bien compris.

Première question : peut-elle me forcer à vendre à la valeur donnée par le huissier?

Deuxième question :

Si j'ai bien suivi, dans le cas ou par exemple elle a une dette impayé (le remboursement de son crédit ou je ne sais pas quoi) s'est uniquement sa part qui peut être vendu et pas la mienne? Mais dans ce cas que devient ma part et comment puis-je la vendre? Logiquement sa valeur sera alignée sur celle de la vente aux enchères malheureusement?

Pour les chiffres :

le terrain a été acheté 200.000 frais de notaire inclus, 150.000 de ma poche sans crédit et 50.000 de sa poche. Il a investi 10.000 en plus pour du terrassement et d'autres travaux.

Le statut est celui de copropriétaire, nous ne sommes ni mariés, ni pacsé, ni divorcés.

Merci pour vos réponses et votre aide.

Je précise que je ne fais pas blocage de la vente, mais que je souhaite récupérer quand même une partie de l'argent que j'ai utilisé pour l'achat du terrain car c'est un héritage, même si je sais que je ne récupérerai pas la totalité, mais passer de 150.000 à 100.000 ce n'est pas pareil que de passer de 150.000 à 50.000.

Encore merci à vous pour vos réponses

-----  
Par kang74

Bonjou

Si vous pensez que le terrain vaut le prix que vous en voulez, voire plus, il faut l'acheter !

M'enfin si vous, qui en avez déjà les 3/4 ne voulez pas acheter ... C'est un signe.

Vous parlez de crédit ... Pour l'achat de sa part ? Êtes vous certain que vous n'êtes pas solidaire ?

Sinon, oui, nul n'est obligé de rester en indivision , elle peut donc lancer une procédure en ce sens, avec les frais d'avocat qui vont avec pour les deux

Effectivement si pas d'accord sur le prix de vente et pas de volonté d'acheter sa part , cela finira par une vente aux enchères .

-----  
Par gaetan0508

Je n'ai pas les moyens de racheter sa part.

Oui je ne suis pas solidaire de son crédit

La vente aux enchères de sa part ou de nos 2 parts? et les frais d'avocat je devrais les payer aussi alors que ce n'est pas se que je veux?

Si je comprend bien votre message je suis pied et point lié par son chantage?

Je peux racheter sa part et je suis perdant car je n'en ai pas les moyens ou attendre la procédure et payer les frais d'avocat que je n'ai pas demander plus perdre ma part de terrain sans avoir demandé non plus? Je suppose que dans

le cas de cette vente la somme sera reparti par 25% pour elle et 75% pour ça? ou c'est du 50-50 et je suis encore plus perdant?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Soit vous trouvez un arrangement amiable entre vous, soit ce sera le juge qui ordonnera une vente aux enchères du terrain dans son entier et à très bas prix.

Ce n'est pas elle qui vous force à vendre, c'est vous qui l'obligez à rester dans l'indivision avec vous... ce qui n'est pas légal.

code civil :

Article 815

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

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

-----  
Par kang74

On va revenir à la base ; que dit votre acte de vente ? C est bien un terrain acheté à 2 avec des %... Non ?

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute que vous n'êtes pas copropriétaires, mais indivisaires. Votre statut est celui de l'indivision.

Si l'autre indivisaire ne paye pas ses échéances, l'organisme peut saisir ses revenus, ses comptes bancaires, et ne saisira le terrain qu'en dernier ressort, sauf s'il a été hypothéqué pour obtenir ce crédit.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

e suppose que dans le cas de cette vente la somme sera reparti par 25% pour elle et 75% pour ça?

Oui, dans le cadre d'une procédure de partage judiciaire chacun reçoit sa part du prix de vente au prorata de sa part de propriété définie dans l'acte de vente.

Le principe est que chaque indivisaire a le droit de demander le partage pour sortir de l'indivision. Dans le cas où un bien est aisément partageable (ce qui peut arriver pour de grands biens immobiliers), le juge procède à un partage des lots entre les indivisaires.

Sinon il fait vendre le bien aux enchères judiciaires pour obtenir des liquidités qui pourront être partagées. Ces ventes sont essentiellement fréquentées par des marchands de bien à la recherche de bonnes affaires. Le bien est donc souvent bradé.

Le partage judiciaire peut aussi avoir lieu à la demande du créancier d'un des indivisaires. Dans ce cas l'indivisaire non concerné par la dette touche aussi sa part du prix de vente.

Deux ans sans la moindre proposition, c'est que le bien a été tellement surévalué que les acquéreurs ne prennent même pas la peine de négocier.

Ce que vous appelez "une vente à bas prix", c'est peut-être tout simplement un prix raccord avec le marché. Il faut faire estimer ce bien par des gens compétents, agents immobiliers sérieux ou notaires. Il vous en faut au moins trois pour avoir des prix en lien avec la réalité du marché.

Il faut repartir sur un prix raisonnable et vendre de gré à gré. Si aucun de vos deux ne peut racheter la part de l'autre, il n'y a aucun intérêt à aller jusqu'au partage judiciaire.

-----  
Par gaetan0508

D'accord donc la justice résonne dans le sens de la personne qui demande a vendre le bien même si celle-ci décide

vouloir le vendre à 1?? (ce n'est pas un jugement, c'est une observation pour comprendre et appliquer la même logique).

Oui c'est un terrain acheté à 2.

D'accord je ne connaissais pas le statut indivisaire.

D'accord merci, le terrain n'est pas hypothéqué et à ma connaissance elle rembourse son crédit petit à petit mais n'est pas en surendettement. Donc normalement dans ce cas de figure elle ne pas "provoquer" la vente du bien que par procédure de justice?

-----  
Par yapasdequoi

Si elle paye ses échéances, vous n'aurez pas le créancier qui impose la vente aux enchères.

Toutefois votre ex peut parfaitement obtenir la licitation au tribunal si vous persistez dans le déni des solutions possibles, même si elles vous sont pénibles.

-----  
Par gaetan0508

@Isadore

Merci pour votre réponse. Oui je sais que je ne récupérerai pas mon investissement entièrement mais j'aurai aimé récupérer au moins 100.000 sur les 150.000. Mon ex conjointe souhaite vendre le bien à 80.000 donc de ce cas je ne récupérerai même pas 60.000.

Bref, merci pour ces informations.

D'ailleurs j'y pense, si le terrain est bradé aux enchères je peux très bien demandé à nouveau conjoint de l'acheté là bas?

-----  
Par gaetan0508

@yapasdequoi

d'accord, merci de la réponse. Après je ne persiste pas dans le déni, je lui ai proposé de changer d'agent immobilier il a refusé, et de racheter ma part il a refusé aussi. Donc les "blocage" vont dans les 2 sens, se qui implique qu'en théorie (même si je ne le ferai pas car je ne veux pas brader le terrain) je peux moi aussi demander la licitation au tribunal non?

-----  
Par yapasdequoi

Mais oui!

Vous pouvez vous aussi demander la licitation judiciaire au tribunal si aucun accord n'est trouvé entre vous.

-----  
Par janus2

Bonjour,

J'ai un peu de mal à croire qu'un terrain acheté 200000? il y a 2 ans ne vaudrait plus, aujourd'hui, que 80000? !

D'un autre coté, cela peut être une bonne opération pour vous puisque vous pourriez racheter sa part pour seulement 20000?...

-----  
Par kang74

Bonjour

Janus, je peux vous assurer qu'en immobilier, les prix ne vont pas qu'à la hausse : il suffit de mal acheter, il suffit qu'un projet immobilier ou le PLU fasse son oeuvre .

Enfin, je ne vois pas ou serait l'intérêt de votre ex de ne pas récupérer ses billes : par de là, si vous avez un moyen de

vendre le terrain à 200 000e proposez lui : rien ne vous empêche de trouver un acheteur car, les diligences que peut engager un agent immobilier pour la vente d'un terrain, mette peu en oeuvre ses qualités ...

Donc si juge, il constatera juste l'évidence : il n'y a pas d'acheteur au prix, vous même n'êtes pas intéressé par ce terrain donc il partira au prix qu'on veut lui donner.  
Enfin, ce serait bien de relire l'acte d'achat .

-----  
Par janus2

Janus, je peux vous assurer qu'en immobilier, les prix ne vont pas qu'à la hausse

De là à perdre 60% en 2 ans...

-----  
Par kang74

Personnellement je suis plus surprise du montant du prix initial .  
Et étant marié avec une personne qui a perdu plus de 40% du prix en moins value après 2 ans de mise en vente, je peux attester de la faisabilité de la chose ;-) et cela se résume en deux points : acheter au dessus du prix du marché, paupérisation d'un quartier + projet immobilier d'hlm moche collé à la résidence .  
Sacré combo ...

-----  
Par gaetan0508

La question n'est pas sur l'envie ou non du rachat, je ne peux juste pas lui racheter sa part. C'est financièrement impossible, tout comme lui ne peut pas racheter ma part. Donc il n'y a pas de débat la dessus.  
En tout cas merci pour vos réponses objectives et sans jugement.  
Je verrai se qu'il en sera.

Merci à tous :)

-----  
Par Isadore

Lors d'une licitation judiciaire, c'est le juge qui décide de la mise à prix après avoir fait estimer le bien.

La mise à prix est souvent basse pour attirer les acquéreurs, la fourchette que j'ai vu dans la jurisprudence va de 25 % à 75 % de l'estimation. Ensuite c'est l'aléa des enchères. En général le bien est bradé mais il y a parfois des gens qui enchérissent jusqu'à la valeur du marché voire au-delà.

N'importe qui, même un des indivisaires ou leur proche peut tenter sa chance aux enchères.

De ce que je comprends, 80 000 euros c'est le prix auquel Madame veut vendre le bien. Ce n'est pas forcément la valeur actuelle du terrain.

A moins que l'un de vous n'ait envie de tenter sa chance aux enchères, il est de l'intérêt de tout le monde de faire réaliser des estimations sérieuses.

Même dans les régions peu attrayantes ou sinistrées, même une ruine insalubre dans un voisinage détestable, un bien immobilier peut se vendre en quelques mois. J'habite dans une ville où il y a un des quartiers avec l'un des pires taux de criminalité de France, des gens arrivent à vendre même avec des dealers au pied de l'immeuble.

Il y a un point important à prendre en compte : vous utilisez le mot "récupérer" pour votre apport. C'est une erreur que font souvent les vendeurs d'un bien immobilier. L'argent qui a servi à acheter un bien, immobilier ou non, n'est pas récupérable. Il a été dépensé.

Ce qu'il faut se dire, c'est que vous êtes propriétaire d'une part d'un bien immobilier. Cette part a une valeur qui n'a aucun lien avec l'argent dépensé pour acheter ledit bien. Comme tout le monde vous voudriez tirer un maximum d'argent de la vente. Mais on ne doit pas fixer le prix d'un bien que l'on met en vente en fonction de ce qu'on a dépensé pour lui. Il faut fixer par rapport au marché, c'est-à-dire à ce qu'un acquéreur normalement constitué est prêt à payer pour ledit bien (le prix du marché).

Et il faut peut-être vous dire que vous avez acheté beaucoup trop cher par rapport au marché. C'est mon cas avec mon appartement actuel, si je le mettais en vente aujourd'hui je ne rentrerais pas dans mes frais, mais je l'ai fait en toute

connaissance de cause.

-----  
Par janus2

Une chose m'étonne dans cette discussion. Vous dites au début : "J'ai acheté un terrain avec ma conjointe".  
Et ensuite : "tout comme lui ne peut pas racheter ma part".

-----  
Par kang74

Je n'ai pas parlé que de rachat, je parle de trouver un acheteur au prix que vous en voulez .

Moi ce qui m'étonne c'est qu'un seul indivisaire s'occupe de trouver un acheteur, alors que je doute d'une quelconque  
exclusivité .