

Proces verbal pour une vente en indivision

Par **fab55**, le **26/12/2014** à **13:40**

Bonjour,

Au décès de nos parents nous avons hérité mon frère et moi de la maison familiale. Je me suis dans un premier temps opposé puis j'ai envisagé cette vente. Ceci dans un climat très tendu. Sans véritablement d'échange, mon frère a rapidement fait appel à un avocat en me menaçant d'un procès. Au cours des échanges j'ai accepté cette vente dans les conditions qu'il demandait, ma seule condition était de ne pas supporter les frais d'avocat, étant donné qu'il y avait possibilité de tomber d'accord sans faire appel à un avocat. Sans réponse à cette proposition de ma part, j'ai reçu une assignation en justice (TGI). Je me pose la question de savoir que faire quand la partie adverse m'impose une vente sans aucune discussion et négociation? Etait-il obligatoire pour lui de faire établir un procès-verbal de difficulté par un notaire avant d'engager un avocat et d'établir une assignation en justice? Je n'ai reçu aucun document d'intention de vente d'un notaire, aucun procès-verbal. Sa démarche est-elle légale? Je souhaite avoir une négociation devant un notaire. Est ce que le passage devant un notaire est obligatoire avant une procédure judiciaire? Merci d'avance pour vos réponses.
Fab

Par **domat**, le **26/12/2014** à **14:01**

bjr,

pour vendre un bien en indivision, ce qui est votre situation, il faut l'accord de tous les indivisaires.

en l'absence d'accord, il faut l'accord d'un juge pour autoriser la vente d'un bien en indivision.

si vous avez donné votre accord, il est bizarre que votre frère ait saisi le tribunal pour obtenir cette autorisation de vendre, à moins qu'il craigne que vous reveniez sur votre accord.

mais il est dans on droit de saisir le tribunal pour obtenir un jugement permettant la vente.

le notaire n'a pas à intervenir dans un litige entre indivisaires car un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre indivisaires.

cdt

Par **fab55**, le **26/12/2014** à **14:13**

Bjr,

Ma seule condition est de ne pas avoir à supporter les frais d'avocat. Aucune réponse seulement l'assignation. J'ai lu plusieurs fois que la démarche dans une vente en indivision

est de déclarer son intention de vente et de dresser un procès verbal de difficultés par un notaire. Le contexte familial est très tendu (jalousie, rancœur...). Je suis aussi dépassé par les proportions de la réaction. Je ne souhaite pas cette procédure mais avoir une négociation. qu'est ce que je peux faire si je ne veux pas me lancer dans une bataille judiciaire?
Merci

Par **Jibi7**, le **26/12/2014** à **14:36**

hello fab

Si par hasard le bien en question était situé dans la zone tributaire du droit local, sachez que les règles sont un peu différentes.

si vous êtes en indivision 50/50 en effet il faut vous mettre d'accord si les parts sont inégales si l'un de vous habite le bien ce sont des données qui vont intervenir.

Allez voir du côté des articles 815-4 et suivants..

Avant de saisir le tgi..vous pouvez demander directement au tribunal d'instance du lieu du bien de désigner un notaire pour liquider la situation.

A ce moment s'il y a lieu il pourra d'abord évaluer, faire un état liquidatif et calculer les droits respectifs

Si vous avez des amateurs en vue ce sera aussi le moment de les proposer ce qui aplanira les difficultés.

pour établir un pv de difficultés renvoyant au tgi il faut que la situation soit clairement établie..

devant le notaire l'avocat n'est pas obligatoire mais conseillé s'il y a litige

vous pouvez aussi avoir chacun votre notaire..frais à l'avenant

Par **fab55**, le **26/12/2014** à **18:44**

Bjr Jibi7,

Je ne souhaite pas rentrer dans cette procédure au TGI, je n'ai pas la motivation pour trouver un avocat et me faire représenter. Si je ne me présente pas au tribunal, est-ce que le juge nommera un notaire pour tenter une procédure à l'amiable?

C'est une indivision 50/50 sur une maison familiale non habitée

Merci

Par **Jibi7**, le **26/12/2014** à **19:42**

relisez moi..

"Avant de saisir le tgi..vous pouvez demander directement au [fluo]tribunal d'instance[/fluo] du lieu du bien de désigner un notaire pour liquider la situation. "

cette démarche se fait sans avocat. au moins dans un premier temps.

vous pouvez aller aussi vous faire aider à la maison de la justice et du droit qui vous proposera peut-être des conseils, un médiateur etc..

si vous ne lui demandez rien le juge ne pourra rien décider pour vous.

si vous avez un notaire de confiance qui peut vous mettre d'accord..essayez de voir par là..

Par **fab55**, le **26/12/2014** à **21:43**

Jibi7

J'ai pris contact avec un notaire aujourd'hui pour justement essayer de jouer un rôle de médiateur. J'attends une réponse. Donc je peux aussi contacter un tribunal d'Instance alors que c'est une affaire qui concerne le tgi? Ce trib. d'instance va désigner, à ma demande, un notaire qui pourra faire cette médiation? Pour moi cette solution serait idéale car cette saisine de la justice me semble inappropriée.

Merci pour les conseils

Par **Jibi7**, le **26/12/2014** à **21:49**

le tgi tranchera en cas de désaccord mais d'abord il faut préciser les accords et les désaccords avec le notaire.

Par **fab55**, le **26/12/2014** à **22:59**

Je vais attendre la réponse du notaire et voir ce qui va en ressortir. je posterai un message à la suite.

Merci encore.