



désaccord sur la vente d'une succession

Par **dock**, le **20/05/2012** à **19:38**

Bonjour,

J'ai une question très urgente car après trois ans, j'ai enfin trouvé un acquéreur pour la maison de mes parents. Ma mère l'a occupée 10 mois après le décès de mon père (pas de donation au dernier survivant) et l'a ensuite mise en vente avec l'accord des 2 enfants. J'ai assuré seul tous les frais (assurances, diagnostics, entretien, obsèques, etc, ma soeur refusant de payer quoi que ce soit et ma mère n'ayant pas les moyens) **La maison s'est beaucoup dégradée et l'acquéreur souhaite faire affaire très vite, étant lui-même en situation d'urgence** (divorce). Ma soeur trouve que la somme proposée (j'ai baissé le prix en accord avec le notaire et ma mère vu les détériorations et l'absence de visites) est insuffisante. Elle refuse donc de vendre. **Etant 2 d'accord sur 3 peut-on vendre quand même? Sinon que faut-il faire?** [s]Moi, je ne peux plus payer ainsi indéfiniment et nous risquons d'avoir des frais supplémentaires à assurer [/s](maison mitoyenne en partie). **Si vous pouviez me donner très vite des conseils car l'acquéreur est très pressé et risque de chercher ailleurs.** Merci d'avance

Par **youris**, le **20/05/2012** à **20:16**

bjr,

si les différents propriétaires d'un bien en indivision se sont pas d'accord pour vendre il existe 2 solutions:

1. vous vendez votre part dans l'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption, mais cette solution n'est guère applicable en pratique généralement faute d'acheteurs.
2. si les indivisaires représentant les 2/3 de l'indivision, ils peuvent demander au juge l'autorisation de vendre le bien.

si la vente se réalise vous demanderez à répartir les frais que vous avez engagés entre les indivisaires.

voir l'article du code civil ci-dessous:

Article 815-5-1

Créé par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 6

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation 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.

Par **dock**, le **20/05/2012** à **22:14**

Bonsoir Youris

Je vous remercie de votre réponse rapide.

Je suis ignare en droit et ai beaucoup de mal à comprendre le code civil! Si je comprends bien:

- 1) après l'avis du notaire signifiant **la proposition de prix de l'acquéreur** (l'accord pour mettre le bien en vente a déjà été signé. Le désaccord risque seulement de porter sur le **prix** de vente), il faut attendre **un mois après la réception du refus** même si la réponse arrive vite? Cela fera obligatoirement fuir l'acquéreur qui est pressé!
- 2) en admettant que l'acquéreur patiente, il faut que les 2 qui sont d'accord saisissent un juge, ce qui va encore être très long, et créer des frais supplémentaires, je suppose? A la charge de qui?
- 3) après tout cela si j'ai réussi à garder mon acquéreur (il y a peu de chances!!!!) le juge accorde forcément la vente ou sinon quelles peuvent être les raisons d'un refus de sa part?

C'est bien compliqué, j'espère ne pas être obligé d'en arriver là!

Dernières questions pendant que je vous ennuie: est-ce que tous les frais que j'ai engagés: obsèques (cérémonie et frais courants + monument funéraire), assurance de la maison, réparations urgentes, diagnostics, taxe foncière) sont partageables entre les 3 ou y-a-t-il des conditions ?

Habitant à 950 kms, travailleur handicapé, je ne peux me déplacer s'il y a signatures (

compromis et vente) et n'ayant pas confiance dans le notaire qui gère la succession, je comptais demander à **mon propre notaire** qui est dans le même région **de me représenter ainsi que ma mère en signant bien sûr une procuration**. Est-ce possible? Je serais plus tranquille car sinon, je ne vois pas à qui demander de suffisamment compétent. On m'a dit que dans ce cas les 2 notaires se partagent les frais (à la charge de l'acquéreur) Est-ce exact ou cela me créera-t-il un surplus?

Merci beaucoup de votre aide!

Par **Afterall**, le **21/05/2012** à **09:50**

Bonjour,

En cas de refus de vendre de votre soeur, vous avez toutes les chances dans cette affaire, de perdre votre acquéreur...

En effet, la procédure de l'article 815-5-1, fortement critiquée lors de sa création, n'aboutit, après une longue et couteuse procédure, qu'à une vente aux enchères : votre acquéreur, s'il est encore là, se trouvera donc en concurrence avec d'autres éventuels acheteurs...

Mieux vaut donc, dans ce cas, engager directement une opération de partage judiciaire...(qui se termine directement par une adjudication).

Dans votre affaire, la meilleure solution reste la voie amiable avec votre soeur : en lui expliquant, attestations de valeur de notaire et d'agence immobilière à l'appui, que le prix de vente proposé respecte la marché...

Pour les dépenses que vous avez engagé, vous pourrez légitimement en obtenir remboursement dans le partage du prix de vente, conformément à l'article 815-13 du code civil.

Par **dock**, le **21/05/2012** à **09:56**

Merci beaucoup de votre aide...

Par **danslamouise**, le **18/04/2015** à **14:59**

Dans mon cas, nous sommes 4/5 à souhaiter la vente de la maison familiale.

En résumé :

Suite au décès de mon père, ma mère a rapidement du être placée dans une "maison de retraite" car atteinte d'alzheimer. Après 3 ans de cette situation, et malgré une retraite convenable, il s'avère que celle-ci ne va bientôt plus couvrir les frais de la maison de retraite ainsi que les différents frais et impôts de la maison de famille qui d'ailleurs se dégrade doucement mais sûrement. Pour info, il y a 1 an, une opportunité de vendre la maison n'a pas abouti pour cause de véto du 5ème indivisaire.

Extrait résumé du Post de youris, Le 20/05/2012 :

Les indivisaires représentant les 2/3 de l'indivision, ils peuvent demander au juge

l'autorisation de vendre le bien.

(Si j'ai bien compris,cette vente ne pourra se faire qu'aux enchères... Le bien sera donc sûrement bradé)

Si la vente se réalise vous demanderez à répartir les frais que vous avez engagés entre les indivisaires.

Voir l'article du code civil ci-dessous:

Article 815-5-1

Créé par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 6

Questions :

- Faut-il obligatoirement faire intervenir un avocat ?
- La présence chez le notaire des indivisaires est-elle obligatoire ?
- Peut-on se faire représenter par l'un d'eux (nous sommes géographiquement tous éloignés) ?
- Un ou plusieurs indivisaires peuvent-ils participer à cette vente aux enchères ?

En vous remerciant par avance de votre réponse