



Indivision bien immobilier....

Par **Kito**, le **21/03/2019** à **07:29**

Bonjour,

Dans le cadre du décès de notre mère survenu au mois d'octobre 2019, ma soeur et moi sommes propriétaire en indivision de sa maison. La maison en question est un bien évalué en agence à un prix moyen de 225 000 €, et nous héritons ma soeur et moi-même de suffisamment de liquidité pour pouvoir la racheter.

De mon côté, je souhaite rester propriétaire de cette maison, ou acheter une maison équivalente dans la région si nécessaire. C'est pourquoi je propose à ma soeur soit de racheter ma part pour la somme de 120 000 €, avec l'intégralité du mobilier, soit de lui racheter sa part à 120 000€. La légère augmentation que j'attribue à la part est là pour compenser partiellement les frais (notaire et agence) encourus pour le rachat d'une maison similaire pour le parti cédant.

Ma compagne et moi-même travaillions trop loin au moment du décès de ma mère - Mayotte - pour être capable de faire face aux "éventuels" problèmes de successions, nous avons donc quitté nos emplois tout les deux pour revenir habiter en France métropolitaine. N'étant pas nous-même propriétaires, je souhaite de plus garder la jouissance partagée du bien jusqu'au 31/01/2020 en cas de vente, le temps de s'organiser, la vie de SDF ne m'ayant jamais trop tenté.

A ce jour, ma soeur refuse que je rachète la maison et veut que lui cède ma part pour 110 000 €. Je suis las de faire des concessions à son égard, elles sont bien trop nombreuses aujourd'hui, donc je ne souhaite pas accéder à sa requête. Je précise qu'elle énonce clairement qu'elle "ne me vendra jamais la maison, même pour 30 000€ de plus", et qu'elle refuse toute possibilité d'utiliser le logement en cas de pépin à partir du moi de juin si je la lui cède.

J'ai donc quelques questions à ce sujet.

1. Est-elle en droit de refuser la vente sachant que je veux bien la racheter à un prix supérieur au sien?
2. Si elle nous oblige à régler ça au tribunal, qu'est-ce que ça va coûter?
3. En cas de mise en vente aux enchères, peut-elle me refuser la vente?
4. Le délai qui nous sépare de la vente risquant d'être long, puis-je user d'une partie du bien

(moins de la moitié) tout en lui laissant la jouissance de la maison?

5. Si je m'installe dans mon ancienne chambre (il y en a 5 en tout...), je pense qu'elle va essayer de me forcer à payer un loyer, est-elle en droit de le faire bien que je ne l'empêche en aucune manière de profiter du bien, de louer sa partie si elle le souhaite, et qu'elle bloque la vente?

Merci d'avoir pris le temps de lire cette situation incongrue, si vous avez des conseils je suis preneur!

Par **youris**, le **22/03/2019** à **09:55**

bonjour,

un indivisaire peut refuser de vendre sa part indivis à un autre indivisaire, mais s'il veut vendre à un tiers, l'indivisaire dispose d'un droit de préemption.

seul le TGI peut autoriser la vente d'un bien indivis malgré le refus d'un indivisaire, mais il y a des conditions.

en cas de désaccord entre indivisaires, cela se termine par une vente aux enchères.

salutations