



indivision,, partage, vente judiciaire

Par **raimu**, le **13/11/2010** à **08:39**

Nous sommes une famille de 7, je voudrai savoir pour sortir de l'indivision combien représente les 2 tiers sur7?,,
en cas de vente judiciaire le délais est bien de 23 ans maximun sachant que c'est une maison secondaire.
merci de votre réponse.

Par **Domil**, le **13/11/2010** à **13:40**

Pour vendre une maison en indivision il faut que la totalité des indivisaires signent
Quel est donc ce délai de 23 ans dont vous parlez ?

Par **raimu**, le **13/11/2010** à **14:38**

il y a une erreur je voulais dire 2 ans maximun en cas de vente judiciaire,, du fait que la maisob est une résidence secondaire.

Par **raimu**, le **13/11/2010** à **14:39**

pour votre réponse je ne suis pas d'accord avec vous, depuis la lois de 2009, il suffit des 2/3

Par **Domil**, le **13/11/2010** à **15:37**

Non.

La majorité des 2/3 permet de prendre des décisions de gestion et de vente mobilière, pas des décisions de vente du bien immobilier

Il faut toujours que tous les indivisaires signent, ou alors il faut aller en justice après que le notaire ait fait les actes idoines. La loi de 2007 a facilité le partage judiciaire si les 2/3 veulent vendre et s'il n'y a pas usufruit, mais n'a pas donné le droit à la majorité des 2/3 à vendre le

bien sans l'autorisation des indivisaires restants.

$7 \times \frac{2}{3} = 4.67$, il faut donc l'accord de 5 des indivisaires sur 7

Article 815-5-1

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 **raimu**, le **13/11/2010 à 16:15**

vous n'avez pas répondu a ma question , en cas de vente judiciaire le délai est bien 2 ans maximun,, sachant que c'est une résidence secondaire. merci.

Par **Domil**, le **13/11/2010 à 16:18**

le délai de quoi ?

Par **raimu**, le **13/11/2010 à 16:23**

délai pour vendre

Par **Domil**, le **13/11/2010** à **16:57**

il n'y a pas de délai, on peut vendre quand on veut