Image not found or type unknown

# Sortie d'une indivision

Par **Isole**, le **06/08/2024** à **10:36**

Bonjour

Tous les indivis sont d'accord pour vendre , d'accord sur le prix mais 2 veulent donner mandat au notaire le 3eme veut donner mandat a une agence web

On a trouvé un accord sur le partage des mandats a 2 mandats simples

Mais les 2 héritiers précédents refusent une agence web

Donc retour a la case départ, impossible de trouver un

accord sur le choix du mandaire.

Quelles solutions proposez vous ?

Par **Isadore**, le **06/08/2024** à **11:18**

Bonjour,

Ben il faut trouver un accord, si besoin avec l'aide d'un conciliateur ou d'un médiateur.

Sauf péril pour l'intérêt commun, ce qui est rare, tout ce que vous pourriez obtenir en justice c'est la mise aux enchères publiques du bien avec un fort risque de le voir bradé.

Si vous décidez d'opter pour des mandats simples, je ne vois pas top l'intérêt de refuser le mandat à l'agence web... Au pire elle ne vous trouvera pas d'acquéreurs. Quant on a recours à des mandats simples, moins motivants pour l'intermédiaire que l'exclusivité, il est quand même conseillé d'en avoir plusieurs.

Juridiquement, il n'y a pas de solution qui permette d'obliger un des indivisaires à donner mandat à un agent immobilier. Si vous ne vous entendez pas, personne n'aura de mandat et vous n'aurez plus qu'à vous débrouiller pour trouver un acquéreur ou devrez conserver le bien.

Par **Rambotte**, le **06/08/2024** à **11:26**

Bonjour.
Il ne s'agit pas d'un problème immobilier, le bon forum est famille succession.
Un partage d'indivision est soit amiable, soit judiciaire (ce qui entraîne la licitation du bien = vente aux enchères).
Il n'y a pas d'autre solution que :
- soit conserver le bien en indivision ;
- soit une des parties met de l'eau dans son vin et accepte le mandataire de l'autre partie pour la vente ;
- soit une autre solution de partage amiable sans mandataire : un ou plusieurs indivisaires achètent les parts indivises du ou des autres indivisaires (il pourra ou ils pourront ensuite vendre avec le mandataire de leur choix) ;
- assigner au tribunal en partage de l'indivision, avec avocat (mais ce serait vraiment une grosse artillerie pour juste une question de choix de mandataire) ;
- si des indivisaires ont la majorité des 2/3 des droits indivis, ils peuvent demander l'autorisation de la vente judiciaire, mais elle sa fait aussi par licitation.

Je ne pense pas qu'il y ait ici une histoire de majorité des 2/3 des droits indivis pour le choix du mandataire, ce choix étant lié à l'acte de disposition qu'est la vente du bien indivis.

Et comme proposé entre temps par Isadore, se passer de mandataire pour la vente.

Par **Isole**, le **06/08/2024** à **11:32**

Merci Isadora

Oui tout le problème est que les sœurs ne veulent pas d'une agence web par préjugés complètement idiots.le risque que la mise en vente tarde ne les touche pas,ne les fait pas plus réfléchir .
Vous avez apporté la réponse que j attendais effectivement la justice ne peut pas intervenir puisqu'il n'y a pas de vente forcée.
Cordialement
Isole

Par **Isole**, le **06/08/2024** à **11:41**

Oui Rambotte
L'eau dans son vin cela a déjà été fait de ma part j'ai accepté le notaire en mandat exclusif il y a un an cela s'est soldé par un échec et beaucoup de reproches a faire a son clerc et elle même donc c'est bête mais faudrait que les concessions arrivent des sœurs maintenant
Il est vrai que le problème de se racheter nos parts n'a même pas été mis sur la table

Mais j'ai une autre question est ce normal que le notaire se maintienne en candidat au poste de mandataire tout en étant aussi notaire de la succession n'y a t'il pas conflit d'intérêts?
Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Rambotte**, le **06/08/2024** à **12:37**

Non, parce que le notaire ne retirera rien de plus au titre de la vente qu'il soit mandataire ou non. Ces deux intérêts ne sont pas en conflits, ils sont indépendants.

Le conflit d'intérêts au sein de la même personne exige que d'un côté la personne ait intérêt à faire tel choix, et que d'un autre côté, elle ait intérêt à faire le choix contraire.

Qu'il soit notaire ou mandataire, son intérêt est que le prix de vente soit le plus élevé.

Notons qu'il n'est plus notaire de la succession, laquelle est terminée (il en résulte l'indivision). Il est notaire de la vente, voire du partage de l'indivision.

Par **Isadore**, le **06/08/2024** à **15:19**

J'ajouterais qu'il y a plutôt convergence d'intérêts au niveau du notaire : il a intérêt à réussir à trouver un client pour toucher sa commission.

Pour quelles raisons les deux héritières réfractaires ne sont pas pressées de vendre ? Elles occupent le bien ?

Les autres héritières accepteraient peut-être des agences non web ?

Les notaires ne sont pas des agents immobiliers. Leur coeur de métier est juridique, là où l'agent est un commerçant. Un notaire peut être un bon vendeur comme un agent peut avoir de bonnes connaissances en droit immobilier. Mais ils ont deux métiers bien différents. Je conseille toujours de s'adresser à un notaire pour l'aspect juridique (compromis, servitudes...) et à un agent pour le côté commercial.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés