



## Propriété en indivision

Par **Uba**, le **12/08/2021** à **05:05**

Bonjour,

Suite au décès de mes parents j'ai hérité en indivision avec mes deux frères de deux logements anciens et vétustes (un T3 et un T1). Un de mes frères occupe le logement T1). Mon deuxième frère et moi même n'y habitons pas mais nous devons nous acquitter de différents frais (taxe foncière taxe d'habitation pour le logement inoccupé, assurances). Nous aurions souhaité pouvoir sortir de l'indivision et vendre le logement inoccupé pour ne plus avoir à s'acquitter de tous ces frais mais mon frère qui occupe le logement T1 s'y oppose. Nous ne voudrions pas être obligé de saisir la justice. Pour ne plus avoir à s'acquitter de tous ces frais est-t-il possible que nous puissions faire abandon à l'état de notre quote part de l'indivision ? et éventuellement à qui faut-t-il s'adresser.

En vous remerciant de votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **12/08/2021** à **07:32**

Bonjour

Rappel; votre frère doit régler une indemnité d'occupation à l'indivision, qui serait utile dans le règlement des charges.

Sortir de l'indivision sans partage judiciaire est quasiment impossible en cas de désaccord.

Sans saisir la justice, cela ne vous laisse que peu d'espoir.

Reste la conciliation, vous pouvez écrire, téléphoner ou vous rendre à une permanence du conciliateur de justice, près le tribunal de proximité ou judiciaire de votre secteur.

Par **Uba**, le **12/08/2021** à **09:50**

Je vous remercie pour vos précieux conseils.

Par **beatles**, le **12/08/2021** à **18:41**

Bonsoir,

Si je comprends bien vous êtes une fratrie de 3 dont deux veulent sortir de l'indivision du moins pouvoir vendre un des appartements (T3).

Avec un de vos frères vous représentez au moins les 2/3 de l'indivision contre votre autre frère qui ne représente que le 1/3 de l'indivision.

Bien que voulant éviter de saisir la justice l'article 815-5-1 du Code civil pourrait vous intéresser :

[quote]

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 judiciaire, 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 judiciaire 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 judiciaire 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.

[/quote]

Après, puisqu'il y a vétusté, vous pourriez opposer au frère récalcitrant [les articles 815-2 et 815-3 du Code civil](#).

Mais avant tout rapprochez-vous d'un notaire pour voir les possibilités.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **12/08/2021** à **21:01**

De rien, votre frère souhaite peut-être aussi éviter la case tribunal...bonne chance dans vos

négociations.