



Quel prix vendre un bien en indivision aujourd'hui

Par **karkarmadison**, le **15/06/2009 à 09:44**

Bonjour,

Je suis propriétaire en indivision sur une maison suite au décès de mon père en aout 2007. Mon père nous avait fait donation de cette maison en décembre 1997. Cette maison bearnaise de 1769 est à 20 mn de PAU juste à rafraîchir de 200m2 et 1400m2 de terrain.

Nous l'avons mis en vente dès novembre 2007 au prix de 320 000 euros (fai) dans une agence ORPY. Ce prix à régulièrement baissé pour atteindre la somme actuelle de 255 000 e (fai) et ceci dans 3 agences depuis mars 2009.

Ma soeur a trouvé de particulier à particulier 2 acquéreurs pour 200 000 euros. Je me suis opposée à la vente à un prix aussi éloigné que celui fixé par 3 agences.

Ma sœur me menace de tribunal et de mise en vente aux enchères.

Pouvez m'informer de la véracité de ces dires, quelles options me restent-il ?

Merci de votre réponse

Par **jeetendra**, le **15/06/2009 à 10:31**

bonjour, vous êtes en indivision : c'est-à-dire la situation juridique très compliquée dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose. Beaucoup de biens peuvent faire l'objet d'une indivision : meubles (voiture) ou immeubles (terrain, appartement, maison).

[fluo]Nul n'est contraint de rester dans l'indivision :[/fluo] c'est-à-dire que le régime juridique de l'indivision est provisoire. Chaque propriétaire ([fluo]appelé indivisaire[/fluo]) peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix. Y compris en saisissant la justice (vente forcée).

Privilégiez le dialogue pour un règlement à l'amiable avec votre soeur, une vente de ce bien à

la suite d'une entente vaut mieux qu'une solution judiciaire, courage à vous, cordialement.

Dans le cadre d'une indivision successorale, 4 des 5 héritiers souhaitent vendre, le 5e s'y refuse. Est-il possible, suite à la réforme de l'indivision avec [fluo]la loi du 23 juin 2006[/fluo], pour des indivisaires détenant au moins 2/3 des droits indivis, de procéder à la vente dudit Bien en passant outre le refus des autres ?

A ce jour et malgré les assouplissements du législateur, cela n'est toujours pas possible.

Il est en revanche désormais possible et c'est l'apport du texte, de réaliser des actes d'administration, de gestion, d'exploitation normale ainsi que tous les actes de disposition nécessaires au paiement des dettes et charges de l'indivision, (par exemple, la vente de meubles indivis) à la majorité des 2/3. Auparavant, l'unanimité des indivisaires était requise pour ces actes.

[fluo]Il est donc toujours impossible de vendre des biens immobiliers faisant l'objet d'une indivision sans accord unanime. La seule issue envisageable est d'entamer une procédure de partage judiciaire.[/fluo]

Il faut s'adresser, par l'intermédiaire d'un avocat, au Tribunal de Grande Instance en assignant les autres héritiers.

Après cette phase judiciaire, l'héritier qui désire forcer la vente doit demander au Notaire de commencer les opérations de partage. Ce dernier attirera l'attention des indivisaires sur les avantages du recours à un portage amiable en proposant toutes les solutions possibles.

En effet, il est à ce stade encore possible d'arrêter la procédure.

[fluo]Si malgré tout aucune solution amiable n'est envisageable et si le Bien en question n'est pas partageable en nature, il faudra recourir à sa vente.[/fluo]

[fluo]La procédure de sortie d'indivision s'avère beaucoup plus longue et plus coûteuse qu'un partage amiable. Elle risque également d'entraîner une perte de dialogue, voire une mésentente définitive entre les indivisaires.[/fluo] de [fluo]www.partenaire-europeen.fr [/fluo]