



# Légalité d'une licitation

Par **MUMU1075**, le **08/01/2020** à **10:09**

Madame, Monsieur, Maîtres,

Ma situation :

Acte notarié fixant acquisition d'un terrain en indivision à hauteur de 30/70 alors que j'en ai seule et intégralement financé l'acquisition.

A la séparation, deux ans après la signature de cet acte notarié, mon "coindivisaire improvisé", réclame sa part (30%) du bien immobilier (terrain + construction) alors qu'il n'a toujours rien financé ; n'honorant même pas sa part de traites immobilières mensuelles relatives à la construction que je règle donc pour son compte en plus de ma propre part de remboursements (emprunts immos à 50/50).

Une procédure de 3 ans devant le JAF du TGI, puis un PV de liquidation établi par le notaire commis par le TGI sans avoir cherché à établir un quelconque projet liquidatif, puis une nouvelle procédure de 4 ans devant le JAF du TGI et, un jugement qui ordonne la licitation du bien immobilier à la barre du TGI.

Un appel de ce jugement est interjeté. Près d'un an après, aucune audience d'appel n'a encore été fixée ; a contrario de la licitation qui est fixée pour le début du mois prochain ; ce avant même que le notaire n'ait encore commencé à récupérer les éléments nécessaires à l'établissement d'un projet liquidatif.

Je suis coindivisaire détentrice de plus des 2/3 du bien indivis et la licitation précoce constitue un préjudice massif pour moi du fait que : je réside avec mes enfants dans ce bien immobilier, la vente aux enchères va avoir lieu avant même l'audience d'appel, la vente aux enchères va avoir lieu sans aucune estimation préalable du bien immobilier, j'ai à ce jour financé déjà bien plus des 70% indiqués sur l'acte notarié.

A noter qu'à ce jour, je ne suis créancière de personne puisque j'ai obtenu par voie judiciaire la suspension du remboursement des prêts immos pour une durée de 24 mois et que j'ai financé (si on parle du bien immobilier global) plus que ma quotité indiquée dans l'acte notarié d'acquisition du terrain.

**Dans ce contexte, est-il légal de procéder à la vente forcée de ce bien immobilier ?**

De plus, je n'ai reçu aucun document me faisant part de cette vente prochaine.

## Est-ce normal ?

D'avance, merci de vos réponses dans cette situation gravissime et ubuesque que je suis en train de diffuser de toutes parts aux fins de ne pas voir mes droits bafoués.

Salutations distinguées.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Par **youris**, le **08/01/2020** à **11:11**

bonjour,

réponses partielles à vos questions:

- "*Acte notarié fixant acquisition d'un terrain en indivision à hauteur de 30/70 alors que j'en ai seule et intégralement financé l'acquisition.*" :

en matière immobilière, la propriété est définie selon ce qui est mentionné dans le titre de propriété (acte d'achat) et non par son financement, le titre prime la finance.

- "*coindivisaire improvisé*" :

le terme coindivisaire n'existe pas et encore moins le qualificatif improvisé, vous avez acheté volontairement un bien en indivision avec une autre personne, vous êtes 2 indivisaires, ce n'est pas improvisé puisque vous avez été d'accord pour acquérir ce bien en indivision. Vous avez souscrit volontairement avec l'autre indivisaire un crédit comportant une clause de solidarité entre co-emprunteurs, ce qui signifie que l'organisme de crédit se moque de savoir qui rembourse, en l'absence de remboursement, l'organisme de crédit peut en demander le paiement à n'importe lequel des co-emprunteurs, généralement le plus solvable.

ensuite, il y a une procédure judiciaire dont il a été fait fait appel de la décision prise en première instance et vous attendez son résultat, le délai est fonction de l'encombrement de la cour d'appel

- "*coindivisaire détentrice de plus des 2/3 du bien indivis* "

plus exactement, vous possédez plus des 2/3 des droits indivis dans ce bien . Que vous ayez financé plus que votre part s'explique par la clause de solidarité mentionné dans le contrat de prêt que vous avez accepté.

si vous occupez privativement ce bien indivis, l'autre indivisaire pourrait vous réclamer une indemnité d'occupation.

- "*je ne suis créancière de personne* "

je pense que vous voulez dire le contraire, vous n'êtes le débiteur de personne, c'est à dire que vous n'auriez aucune dette. Si le tribunal vous a accordé un moratoire, c'est que justement vous avez des dettes constituées par les échéances à payer du crédit dont vous

êtes solidaire. Le fait que vous ayez remboursé plus que votre part, est à régler avec votre co-emprunteur, cela ne concerne pas l'organisme de crédit.

- "**vente forcée de ce bien immobilier**"

le code civil prévoit qu'en cas de désaccord pour le partage entre indivisaires, le tribunal peut ordonner la vente par adjudication. Les indivisaires doivent être informés au moins un mois avant la date prévue de l'adjudication et disposent, selon les articles 815-14 et 815-15 du Code civil, d'un droit de préemption et de substitution.

- "*est-ce normal*"

vos droits n'ont pas été bafoués, mais ce sont l'application de votre contrat de prêt comportant une clause de solidarité et ensuite des règles prévues par le code civil pour sortir de l'indivision

comme déjà indiqué, peu importe que vous soyez seule à rembourser le crédit, vous n'avez que les 2 tiers des droits indivis dans ce bien et l'organisme de crédit peut exiger d'un seul co-emprunteur le remboursement de la totalité du crédit, ce co-emprunteur pouvant se retourner contre l'autre co-emprunteur pour obtenir le remboursement de ce qu'il a payé à sa place.

vous n'êtes pas seule dans cette situation, elle se retrouve chaque fois qu'il y a plusieurs co-emprunteurs dans un prêt avec clause de solidarité et qu'un ou des co-emprunteurs ne participent pas au remboursement pas, ce sont les autres co-emprunteurs qui doivent payer.

en fait, la source de vos problèmes, c'est d'abord d'avoir acquis un bien indivis avec un prêt à deux avec une clause de solidarité dont vous ne mesuriez sans doute pas les conséquences.

ce n'est pas l'organisme de crédit ou autres, mais bien votre co-emprunteur qui vous a mis dans cette situation, quelles actions avez-vous exercées contre votre co-emprunteur pour qu'il paie sa part .

je suppose que vous avez un avocat qui a déjà du vous donner des explications.

salutations

Par **MUMU1075**, le **08/01/2020** à **11:25**

Un grand merci pour vos réponses très détaillées.

J'ai financé le terrain au comptant grâce à des donations parentales déclarées au Fisc.

Toutefois, lors de la signature du dit-terrain, le notaire m'a indiqué qu'il était impossible que je l'achète en mon seul nom au prétexte qu'un jour, il y aurait une construction sur ce terrain ; construction qui serait en partie financée par mon partenaire de PACS. C'est ainsi que j'ai été contrainte d'accepter une acquisition en indivision (vs seule). Nous ne connaissions nullement à cette date, le coût d'une future construction. Le notaire a alors appliqué des quotités de 30/70 (sans mentionner nul montant) sur ce terrain. Une construction a eu lieu par la suite puis deux mois après l'emménagement, je me suis séparée de mon partenaire de PACS qui a

alors revendiqué 30% du terrain et donc, du terrain agrémenté de la construction. Depuis cette séparation, je règle donc seule les échéances mensuelles des prêts immos servant à financer une partie de cette construction (l'autre partie ayant également été financée par moi au moyen de deniers personnels). A ce jour, j'ai donc bien financé plus des 70% indiqués sur l'acte notarié.

Une procédure est en cours contre le notaire pour défaut de conseil.

Une autre procédure en attente d'appel pour la liquidation-partage.

J'ai effectivement un conseil pour ces deux affaires mais il semble dépassé par ce qui se passe en région parisienne.

Concernant la vente aux enchères, je ne l'ai apprise qu'en découvrant une affiche sur ma clôture. Je n'ai reçu aucun autre document. Normal ? A moins d'un mois de la vente.

Vous remerciant par avance, des éclairages que vous pourrez m'apporter.

Salutations distinguées.

Par **youris**, le **08/01/2020 à 14:05**

selon le code civil, la propriété du terrain entraîne la propriété de ce qui est construit dessus.

si vous achetiez seule le terrain, vous étiez seule propriétaire du terrain et de la maison.

si votre partenaire de pacs devait participer comme co-emprunteur au financement de ce bien, le conseil du notaire qu'il soit également propriétaire en indivision me semble logique. Il est toujours conseillé que la propriété d'un bien soit identique à son financement, c'est plus simple en cas de séparation.

je doute que votre notaire est indiqué que c'était impossible d'acheter seul.

quel était votre régime de pacs concernant vos biens, séparation de biens ( régime par défaut) ou indivision par convention ?

mais ce n'est pas le notaire qui vous a obligé à faire un crédit à deux avec une clause de solidarité, vous pouviez emprunter seule.

comme je vous l'ai déjà expliqué, que vous ayez remboursé plus que la part de vos droits indivis dans le bien est dû à votre clause de solidarité de votre contrat de prêt.

votre ex peut effectivement revendiquer ses droits indivis dans le bien puisqu'il les possède, par contre comme déjà indiqué vous pouvez lui demander le remboursement de ce que vous avez remboursé à sa place.

Par **MUMU1075**, le **08/01/2020** à **15:05**

En réponse à votre question, je vous confirme que le notaire m'a affirmé qu'il m'était impossible d'acheter le terrain seule compte tenu de la participation probable de mon partenaire de PACS au financement de la construction par le biais de sa participation à 50% au remboursement de prêts immos qui seraient souscrits.

Pour ma part, je ne pouvais pas m'engager seule sur près de 300 000 euros de crédits immobiliers.

Mais comment le notaire pouvait établir des quotités sans connaître le coût total du bien immobilier ?

Comment le notaire pouvait-il établir des quotités qui ne se seraient peut-être exactes qu'au terme du remboursement de la totalité des prêts ?

Avec un apport de X00 000 euros vs 0 euros de mon partenaire de PACS, le notaire n'aurait-il pas dû me faire acquérir le terrain seule quitte à prévoir une récompense en cas de séparation et après x années communes qui auraient permis à mon partenaire de contribuer au financement du bien immobilier ?!

Le notaire n'aurait-il pas dû également indiquer dans l'acte notarié, les fonds en numéraires apportés par chacun pour le financement du terrain ?

Quant à mon PACS, celui-ci prévoyait : "resteront propres aux requérants les biens dont ils ont la propriété ou la possession au jour de la conclusion du contrat, ceux qu'ils acquerront par la suite à titre d'emploi ou de emploi de fonds propres, ceux qu'ils acquerront seuls, ceux qui pourront leur advenir par leur succession, donation ou legs."