



Indivision refus de vente d' une des partie

Par **Tocynie**, le **08/08/2024** à **07:42**

Bonjour à vous,

Ceci est mon premier message sur le forum, j'aurai besoin de conseils, la situation me paraissant compliquée.

Mes parents sont divorcés depuis des années mais ils ont racheté une maison ensemble pour leur retraite, ma mère avec plus de parts que mon père.

Leur relation s'étant détériorée définitivement, ma mère souhaite revendre et récupérer ses parts mais mon père bloque la vente voulant vendre au-dessus du prix du marché (la maison se situe en province dans un secteur peu attractif).

Il y a eu violence conjugale avec dépôt de plainte et ma mère a été diagnostiquée récemment avec une maladie dégénérative.

J aimerais donc résoudre cette situation au plus vite afin que ma mère récupère sa part de la maison et puisse s'installer proche de ses enfants.

Sauf erreur de ma part, il resterait 2 solutions : soit mon père rachète la part de ma mère soit il faut engager une licitation judiciaire. Est-ce exact ?

Dans le cas où cela finit en licitation judiciaire et que le bien est vendu aux enchères, mon père aura-t-il la possibilité de le racheter au prix fixé par le juge ? Car si tel est le cas, cela ne serait pas avantageux pour ma mère dans le sens où, elle vendrait ses parts moins chères que son prix initial au bénéfice de mon père qui est responsable de cette situation. Je ne sais

pas si j'ai été bien clair...

Je comptais proposer à ma mère d'envoyer un courrier à mon père (en recommandé avec accusé de réception) lui présentant les choix sus mentionnés avec un délai pour répondre. En l'absence de réponse de sa part nous entamerions la procédure de licitation judiciaire. Qu'en pensez-vous ?

Pour finir, si nous en venons à cette situation, vers quel avocat dois-je me tourner ? Spécialiste de l'immobilier ? En droit familial ? Autre ?

Par avance merci à vous

Par **Isadore**, le **08/08/2024** à **08:00**

Bonjour,

Sur le plan juridique, votre mère n'a pas de part à récupérer, elle en est déjà propriétaire. Ce qu'elle veut c'est obtenir le prix de vente de sa part.

Sauf erreur de ma part, il resterait 2 solutions : soit mon père rachète la part de ma mère soit il faut engager une licitation judiciaire. Est-ce exact ?

Oui, c'est exact. Sauf accord entre eux, l'indivision prendra fin par une vente forcée aux enchères judiciaires.

[quote]

Dans le cas où cela finit en licitation judiciaire et que le bien est vendu aux enchères, mon père aura t'il la possibilité de le racheter au prix fixé par le juge ?[/quote]

Votre père tout comme votre mère auront le droit de participer aux enchères. Le juge ne fixera pas le prix de vente mais la mise à prix. Ensuite les gens, y compris votre père, seront libre d'enchérir et le mieux disant emportera le lot.

Il y a un aléa lié aux enchères, mais en général le bien est vendu avec une décote. C'est donc souvent une mauvaise affaire pour les indivisaires (par rapport à une vente de gré à gré) sauf si l'un d'eux peut racheter le bien.

Il n'y a pas besoin d'un avocat spécialisé pour lancer une procédure de partage judiciaire. Ce n'est pas une procédure très complexe. Votre mère peut s'adresser à un avocat civiliste.

Si votre mère détient au moins deux 2/3 des parts, elle peut aussi demander une licitation selon une procédure plus simple que le partage judiciaire, son notaire pourra la conseiller :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468

Ayant été victime de violences conjugales votre mère peut s'adresser à un avocat pénaliste pour se faire aider (qui sera aussi compétent pour la procédure de partage judiciaire si besoin), et demander la jouissance gratuite du bien. Si votre père doit continuer à payer sa part des charges du bien indivis tout en devant se loger ailleurs ça le rendra peut-être plus souple. Il pourrait voir son intérêt de vendre de gré à gré à un prix raisonnable.

Vos parents sont-ils mariés ? Si oui sous quel régime matrimonial exact ? (séparation de biens, communauté légale, communauté universelle...)

Par **Rambotte**, le **08/08/2024** à **08:15**

Bonjour.

Il a été précisé qu'ils sont divorcés depuis longtemps, mais qu'ils ont quand même acheté cette maison en indivision après divorce, pour la retraite.

L'autre solution, en deux temps, c'est que votre mère rachète la part de votre père, puis vende le bien en autonomie. Elle y perdra moins en rachetant au prix désiré par votre père, puis en revendant au prix normal, que dans une licitation judiciaire.