



L'évolution de la proposition du partage amiable / assignation en licitation-partage

Par **FabyC**, le **20/08/2024** à **09:53**

Bonjour,

J'ai une question un peu complexe, concernant la possibilité pour le demandeur à changer la nature d'une offre de partage (dans le cadre d'une assignation en licitation-partage).

Est-il possible de faire une première demande « A » et ensuite en changer pour une solution « B » concernant la répartition des biens indivis, ou bien les échanges avec le notaire désigné doivent-ils

se faire sur la base de la proposition de répartition proposée dans l'assignation (la demande « A »).

Concrètement, ma sœur s'est opposée à ce que je récupère l'appartement de nos parents, tout en bloquant la vente de la maison secondaire et vient de m'assigner pour proposer (en justice) d'accéder à mes demandes.

Peut-elle, avec mon frère, changer d'avis devant le notaire et proposer une autre répartition dans laquelle lui oui elle aurait cet appartement que je souhaite acquérir depuis l'ouverture de la succession ? Est-ce que les démarches pour le récupérer seraient des arguments à mettre en avant pour m'y opposer, ou leurs parts dans l'indivision feraient qu'ils obtiendront ce qu'ils veulent ?

J'ai reçu l'assignation hier et je voudrai savoir à quoi m'en tenir...

Merci de m'avoir lu

Fabienne.

Par **Rambotte**, le **20/08/2024** à **15:53**

Bonjour.

On ne comprends pas grand chose.

Avant toute assignation, quelles étaient les souhaits (a priori incompatibles) de partage

amiable de chaque partie ?

Doit-on comprendre que l'assignation reçue est la première assignation en justice, et qu'il n'y avait rien de commencé en justice auparavant ?

Quelles sont ses demandes dans l'assignation ?

Sachez qu'à tout moment, les parties peuvent revenir au partage amiable. Si vous estimez que les demandes de votre soeur dans l'assignation, différentes de celles jusqu'à présent formulées dans la phase amiable, vous conviennent, il suffira de dire au juge que vous souscrivez aux demandes de l'assignation, et que le procès n'a plus lieu d'être.

Par FabyC, le 22/08/2024 à 10:05

merci pour votre réponse,

"Avant toute assignation, quelles étaient les souhaits (a priori incompatibles) de partage amiable de chaque partie ?"

Nous ne sommes pas d'accord sur la vente d'une maison de la succession. Je souhaite la racheter et les autres héritiers estiment que les estimations (expert durant la tutelle de ma mère et agences immo sur demande du notaire) sont sous évaluée et veulent une vente aux enchères (malgré les frais importants).

"Doit-on comprendre que l'assignation reçue est la première assignation en justice, et qu'il n'y avait rien de commencé en justice auparavant ?"

Oui, c'est la première assignation en justice. J'ai demandé une tentative de conciliation pour connaître les intentions des autres co-indivisaires et l'un n'a jamais répondu au conciliateur.

Et celui qui n'a pas répondu à cette démarche amiable (gratuite) assigne l'indivision devant le Tribunal ce qui entraîne des frais importants pour tout le monde

"Quelles sont ses demandes dans l'assignation ?"

L'assignation propose ce que j'ai demandé depuis l'ouverture de la succession il y a plus d'un an, à savoir que la moyenne des prix des experts (tutelle) et agent immobilier soit proposé pour le prix de vente de cette maison.

"Sachez qu'à tout moment, les parties peuvent revenir au partage amiable. Si vous estimez que les demandes de votre soeur dans l'assignation, différentes de celles jusqu'à présent formulées dans la phase amiable, vous conviennent, il suffira de dire au juge que vous souscrivez aux demandes de l'assignation, et que le procès n'a plus lieu d'être."

Si dans le cas contraire où l'ensemble des indivisaires ne donnent pas leur accord sur un projet de partage amiable, est-ce que mon acceptation de cette démarche judiciaire vaudra

comme une acceptation d'une vente aux enchères?

L'un de mes frères a rencontré des soucis personnels et j'ai "acheté" ses parts indivises pour l'aider: J'ai 50% des parts de cette maison et j'ai peur que le partage amiable n'aboutisse à rien et que cela provoque la vente aux enchères (étant donné que la tentative de conciliation de début 2024 n'a rien donné)

Par **Rambotte**, le **22/08/2024** à **10:41**

Le plus simple est d'acheter à leur prix.

Et dans la réponse par votre avocat à l'avocat de la partie adverse, il sera expliqué que vous êtes d'accord depuis une certaine date avec les demandes de cette partie adverse, et donc qu'il n'y a pas litige dans le partage. L'assignation en partage en devient inutile.

Par **Isadore**, le **22/08/2024** à **11:02**

Bonjour,

Le but d'une assignation en partage est de demander au juge de procéder à un partage forcé. L'avis des indivisaires peut être pris en compte sur certains points (par exemple pour convenir que la licitation se fera entre eux selon l'article 1378 du Code de procédure civile, ou pour attribuer un bien de manière préférentielle à celui qui peut le réclamer selon les articles 831 à 834 du Code civil).

Mais le principe de base est que comme les indivisaires ne sont pas capables de s'entendre, un tiers, le juge, va trancher dans le vif.

[quote]

Si dans le cas contraire où l'ensemble des indivisaires ne donnent pas leur accord sur un projet de partage amiable, est-ce que mon acceptation de cette démarche judiciaire vaudra comme une acceptation d'une vente aux enchères?

[/quote]

Cette question n'a pas beaucoup de sens : que vous acceptiez ou non la "démarche judiciaire" est sans conséquence. Et de même, pour mettre aux enchères judiciaires la maison votre accord n'est pas requis.

Si aucun héritier n'est en mesure de réclamer l'attribution préférentielle d'un bien, le juge va tenter de faire des lots de valeur égale à tirer au sort. S'il n'est pas possible d'attribuer tous les biens par tirage au sort faute de pouvoir les partager en lots, il ordonnera la vente aux enchères judiciaires. Si ça convient aux indivisaires tant mieux, sinon tant pis.

C'est ce qui fait l'intérêt de cette procédure par rapport au partage amiable : on n'a pas besoin de prendre en compte l'avis de tous les indivisaires. Evidemment les inconvénients sont nombreux : risque de voir les biens bradés aux enchères, frais divers dont les avocats, risque

de ne pas avoir satisfaction dans le partage...

[quote]

Je souhaite la racheter et les autres héritiers estiment que les estimations (expert durant la tutelle de ma mère et agences immo sur demande du notaire) sont sous évaluée et veulent une vente aux enchères (malgré les frais importants).

[/quote]

Personne leur a expliqué qu'en général le bien part à un prix inférieur au marché dans ces ventes ? Sauf si votre proposition était très basse, c'est un peu contradictoire cette attitude.