



Succession vente bloquée

Par **RENERO**, le 11/11/2024 à 15:14

Héritier bloquant

Bonjour Notre succession à été signée chez le notaire cette année. Nous sommes en indivision, et nous étions tous d'accord pour vendre tous les biens. Jusqu'à ce que un seul héritier ne veuille pas signer le mandat de vente pour la maison familiale qu'il occupe. Il doit construire. La livraison de sa maison est prévue l'année prochaine. Nous avons consenti de faire une vente longue, pour que les dates de libération de la maison familiale coïncide avec la livraison de sa maison. Il ne nous a jamais répondu. Quels recours ont les autres héritiers ?

Merci.

Cordialement,

Par **Rambotte**, le 12/11/2024 à 08:58

Bonjour.

Comme indiqué dans l'article cité, la vente judiciaire du bien* autorisée par le juge se fait sous la forme de la licitation (vente aux enchères), donc comme lors d'une assignation en partage de l'indivision (sans composition de lots possible).

* à la majorité des 2/3 des droits indivis (pas du nombre d'indivisaires)

Les démarches préalables de conciliation ne concernent que l'assignation en partage.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006412523

Bref, vous avez deux voies différentes distinctes pour résoudre votre litige :

- l'assignation en partage judiciaire de l'indivision (aucune majorité requise),
- l'autorisation judiciaire de vendre (à la majorité des 2/3 des droits indivis).

Par **Isadore**, le **12/11/2024** à **09:58**

Bonjour,

Cependant s'il existe un péril avéré pour l'intérêt commun (par exemple que le bien risque de perdre de la valeur), le juge peut autoriser une vente de gré à gré.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219

Cependant cela ne peut se faire pour de simple raison de convenance personnelle. Par défaut ce sera une vente aux enchères judiciaires avec le risque d'une vente à prix très bas. Cela peut être une menace à brandir.

Le souci d'une vente sans le consentement de l'indivisaire-occupant, c'est aussi que le bien va perdre de la valeur. Vous allez vendre occupé, donc avec une décote. L'acquéreur sera obligé d'attendre pour récupérer son bien, ou se farcir une procédure judiciaire (pour obtenir expulsion et indemnité d'occupation).

Demandez à votre co-héritier de verser une indemnité d'occupation équivalente à un loyer.