



Succession de notre père agriculteur

Par **ciscato**, le **10/02/2011** à **08:44**

Bonjour,
mon père est mort il y a 3 ans sans laisser de testament, il y a une maison et des prairies en jeu, nous sommes 4 héritiers et avons choisi de vendre, nous sommes d'accord à 3 mais le 4ème refuse de donner son accord, pouvons nous demander au tribunal de trancher et comment doit-on s'y prendre, quel motif invoquer?
merci

Par **chris_idv**, le **10/02/2011** à **11:00**

Bonjour,

Le principe de l'article 815 du Code civil est que nul n'est contraint de demeurer dans l'indivision.

Vous pouvez donc demander le partage du bien, à défaut de partage amiable, c'est un partage judiciaire qu'il faut envisager.

Dans votre situation, il apparaît difficile de partager un immeuble, si les indivisaires ne veulent pas ou ne peuvent pas racheter vos droits indivis, le bien sera vendu en justice.

L'article 815-5 du Code civil qui autorise un indivisaire à passer seul un acte en justice pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'action doit être intentée devant le Tribunal de Grande Instance. Un avocat est obligatoire (et

payant).

Les frais de procédure devront être supportés par l'indivision (frais de justice, frais d'huissier) ce qu'on appelle les dépens, par contre les honoraires de l'avocat doivent être supportés par son client.

Le juge peut (ce n'est pas obligatoire et dépend de son pouvoir souverain) faire supporter ces honoraires d'avocat par toutes les parties au nom de l'équité.

La situation est simple puisque le bien immobilier sera vendu, quoiqu'il arrive.

La question est de savoir si les co-indivis agissent de manière responsable en trouvant un accord entre eux où s'il faut aller en justice, ce qui coûtera fort cher à tous et prendra beaucoup plus de temps.

La meilleure solution serait que votre notaire parvienne à un partage amiable, plus avantageux pour vous tous.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **10/02/2011 à 14:39**

Dans le cas d'un refus de vente : s'il ne répond pas, le notaire doit faire une sommation interpellative par huissier. Puis dès qu'il y a refus explicite, le notaire doit faire un PV de difficulté.

Ensuite, prendre un avocat pour assigner l'héritier récalcitrant. Le tribunal ne pourra que prononcer la licitation publique. Donc un conseil, au lieu de faire la vente à un tiers, que les 3 autres exigent de racheter la part du 4ème (donc même procédure mais pour acheter la part de l'autre) et ensuite vous vendrez à qui vous voudrez et pas au prix d'une vente aux enchères

Par **toto**, le **10/02/2011 à 23:42**

si il y a usufruit , il faut vendre soit l'usufruit, soit la nu-propriété, mais impossible de vendre la pleine propriété en une seule vente

si il n'y a pas d'usufruit, il y a plusieurs possibilités

- soit l'héritier ne motive pas son refus , il est défaillant et vous pouvez appliquer l'article 837 du code civil pour nommer un mandataire qui le représentera pour le partage amiable
- si il y a péril , vous pouvez appliquer le 815-5 et demander la vente aux enchères
- à la majorité des 2/3 vous pouvez demander la vente des terrains en application de l'article 815-5-1 dans lequel le notaire interpellera le défaillant: la vente se fera aux enchères

Il faut toutefois garder à l'esprit que lorsque c'est possible , le partage se fait prioritairement par tirage au sort de lots. Si le défaillant le demande, ce sera la solution retenue par le juge. Enfin, il me semble que si une vente se réalise à un prix plus élevé que celui pris en compte pour payer préalablement le défaillant, la plus-value doit être redistribuée entre tous les héritiers.