



Sortir d'une indivision par la loi 3/4

Par francoise, le 23/02/2011 à 23:17

Bonjour,

Je viens de perdre ma maman dont je suis la seule héritière, mon papa étant à l'hôpital nous avons signé un compromis de vente pour son pavillon car il avait besoin de liquidité pour financer une maison de retraite ; mes parents étaient sous le régime de la communauté et donation au dernier des vivants. Vu que j'étais la seule héritière le notaire m'a demandé de signer le compromis et un pouvoir, ainsi qu'à mon papa à l'hôpital, on a dû même l'aider à signer car il était faible, l'infirmière en chef a été témoin de sa volonté de vendre le bien, a contresigné. Quelques semaines après il est mort avant l'acte définitif, et mes 5 demi-frères et sœurs, furieux de ne pas toucher l'éventuel héritage de ma maman (qui n'est pas leur maman) ont commencé à dire n'importe quoi, que j'avais escroqué mes parents, signé à la place de mon papa, éventuellement volé un testament ou que ma maman aurait laissé des parts égales à tout le monde, même si c'était pas ses enfants. Il s'agit en plus d'un petit héritage, de 70 000 euros mais il est vrai que moi j'ai le droit à 6/12 par ma maman et 1/12 par mon papa. Donc 3 ne veulent pas signer la vente, menace de porter plainte pour escroquerie sous prétexte de faux, etc... Étant profondément blessé et meurtri, moi qui me suis occupé de mes parents jusqu'au bout, et recevant plein de mails de menace de diffamation, etc. je voudrais vendre le bien par la loi de 3/4 par le tribunal pour en finir, j'ai un héritier avec moi ce qui nous fait 8/12. J'ai demandé un PV de difficulté au notaire, ensuite pouvez-vous me dire comment faire ? le coût pour mettre en place par un avocat et les délais approximatifs par la justice car il faut que je règle les charges du bien qui sont lourdes pour moi. Si le juge ordonne la vente, le notaire répartira l'argent ensuite ? et qui doit payer les frais de justice et d'avocat ? l'indivision ou les héritiers désirant vendre ?

d'avance je vous remercie pour vos réponses

Par **toto**, le **24/02/2011** à **15:02**

qui vous a dit que vous aviez 6/12 ?

ce n'est possible que si la donation en époux ne donnait que l'usufruit au dernier vivant et que la valeur de cet usufruit soit inférieure à 1/2 du patrimoine de votre mère; ce type de donation est rare. Pour connaître la valeur de l'usufruit, il faudrait préciser l'âge de votre père au jour du décès de votre mère.

il faudrait surtout connaître les termes exact de la donation entre époux

il est possible que votre mère ait donné le maxi à son mari , soit 50% en pleine propriété

vous auriez alors 1/4 venant de votre mère et 1/8 venant de votre père
soit 3/8 ; vos demi frères auraient 1/8 chacun

la vente prévue à l'article 815-5-1 est possible à la majorité des 2/3 (et non 3/4) il vous faudrait donc 3 demi frères pour avoir la majorité; dans ce cas , pas besoin de pv de difficulté avant signification des autres héritiers par le notaire

voici le texte de loi

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

sans donation entre époux ;

pas d'usufruit, mais 1/4 en pleine propriété pour votre père

soit à la succession de votre mère ; 3/8 pour vous et 5/8 pour votre père

à la succession de votre père, chaque enfant reçoit 5/48

vous auriez alors 23/48

il vous faut l'accord de 2 demi frère pour avoir la majorité des 2/3

si vous n'avez pas la majorité des 2/3, c'est le partage judiciaire avec débat contradictoire ; il faut aller voir un avocat et lancer la procédure. Attention, à 200 euros de l'heure, cela monte très vite(1) et c'est entièrement à votre charge. A chacun des 6 héritiers , il faut rajouter au minimum 2 notifications par huissier (sauf si vous vous regroupez)

(1) tout peut y passer, la réparation de la boîte aux lettres , l'assurance, les taxes , l'estimation par expert, contre expertise ...

Par francoise, le 24/02/2011 à 18:47

bonsoir , merci pour votre réponse , c est le notaire qui m as écrit sur le pouvoir que je possède 6/12 par ma mère et 1/12 Par mon père , donc avec un de mes demi frères ca fait bien 8/12 ce qui est bon non ?

Par toto, le 24/02/2011 à 21:25

oui , mais de toutes façons, rappelez le notaire pour lui dire de vérifier , puis passer avec votre demi frère pour lui signer commandement d'engager la procédure de l'article 815-5-1 . un nouveau PV sera à faire si les autres refusent toujours

l'avantage de cet article, c'est qu'il n'y a pratiquement pas de débat possible si il n'y a pas une maison par héritier ... donc moins de frais d'avocat

Hélas, si le notaire a déjà fait un PV, il y a de forte chance qu'il souhaite un partage judiciaire. Il vous faudra trouver un avocat capable de lui faire changer d'avis, et c'est pas gagné

avez vous une assurance juridique ?

Par francoise, le 24/02/2011 à 22:13

non il n as pas fait encore de pv , car il m as dit qu il envoie une dernière convocation aux héritiers avec une date pour signature et si il ne se présente pas ensuite un pv de difficulté .

Comment ca pas de débat possible ? je n ai pas trop compris , ensuite il se passera quoi si mon frère et moi on lui demande la procédure dont vous me parlez

merci pour vos réponses

Par toto, le 25/02/2011 à 11:47

toute procédure au TGI est contradictoire,

suite au PV , votre avocat enverra l'huissier à vos 4 demi-frères. en même temps , il saisira le tribunal

le dossier sera sans doute mis en l'état ; c'est à dire que les avocats de vos demi frères seront invités à donner leurs observations; c'est là que se déroule le débat; chacun avance ses arguments et répond aux arguments de l'autre.

comme le code prévoit la vente, il faudrait trouver un argument solide pour s'y opposer; vos demi frères pourront élever de multiples objections , vous serez en position de force et votre avocat n'aura pas beaucoup de travail

mais si vos demi frères trouvent des avocats sincères , ces avocats devraient les dissuader de parler en justice et dépenser de l'argent en pure perte

voilà ce que je veux dire par pratiquement pas de débat

l'accord du juge viendra ensuite , puis vente aux enchères

à tout moment, vos demi frères pourront arrêter la procédure en acceptant la vente ...

Par francoise, le 25/02/2011 à 12:09

bonjour , merci pour la reponse claire

Ce que peuvent dire mes demies freres c est contester la signature juste pour embeter , il est vrai que mon père faible , on as du lui tenir la main pour l aider a signer ce qui fausse un peu la signature qui de toute maniere etait vu son etat de santé plus vraiment comme avant .

Il y a quand meme un de mes freres qui atteste que mon père voulait vendre a ses personnes , meme ma maman qui a eu connaissance de la vente avant que cela ne se fasse et avant de mourir et mon frère atteste que c est une volonté commune.

De plus a l hopital l infirmiere en chef a fait une attestation comme quoi mon père etait sain d esprit et qu il a signé devant elle le compromis . Elle a joint une piece d identité, pensez vous que cela suffise ?

je ne sais meme pas si mes freres vont prendre un avocat ... beaucoup de frais pour pas beaucoup .

Merci pour vos precieux renseignements

Par toto, le 25/02/2011 à 12:35

vous avez deux démarches différentes

- soit votre père à signé un compromis de vente (et non un accord) , dans ce cas vous pouvez demander que ce compromis soit mis en oeuvre, et la vente faite à l'amiable (par rapport à l'acheteur)

- soit demander la vente à la majorité des 2/3; dans ce cas la signature de votre père n'est

d'aucun intérêt et la vente se fera aux enchères publiques.

Par **francoise**, le **25/02/2011** à **14:23**

c est bien un compromis de vente qu il a signé , ainsi qu un pouvoir au notaire pour la succession vis a vis de ma mere et le pouvoir de vendre .moi aussi j ai du signé aussi d ailleurs

je ne sais comment vous remercier , vous m expliquer vraiment tout bien

Par **toto**, le **25/02/2011** à **15:10**

l'acheteur a-t-il également signé avant le décès de votre père ?

si oui, c'est très bien engagé pour vous.

si non, c'est la succession qui prend le relais avec vente aux enchères et majorité des 2/3 ou accord de tous les héritiers...

Par **francoise**, le **25/02/2011** à **18:31**

Oui l acheteur et mon père et moi ont signé deux mois avant .