



## Libération de biens en indivision et vente forcée

Par **Johnbrego\_old**, le **07/05/2009** à **20:18**

Bonjour,

Nous sommes six frères et soeurs, en indivision depuis le décès de notre mère!

L'un de nos frères occupe abusivement les biens ( La maison familiale ) depuis le décès de notre mère sans pouvoir les racheter ,et se refuse à payer un loyer d'indemnité d'occupation I.

Nous envisagons donc une procédure Judiciaire pour provoquer le partage.

Mes questions:

1: En cas de décision de justice de partage judiciaire , l'occupant des biens est t'il tenu , tacitement par la décision de justice , de quitter les lieux avant la vente aux enchères .

2: Une vente aux enchères est t'elle obligatoire dans ce cas ..ou bien est t'il possible de demander devant la justice uniquement la vente forcée, afin que la maison familiale soit mise en vente à son prix réel .. (Chez un notaire ou bien un agent immobilier .. )

Par **Johnbrego\_old**, le **14/05/2009** à **04:23**

Bonjour ,

je suis déçu de ne pas avoir de réponse .

Mon problème est t'il si compliqué ??

Par **Upsilon**, le **14/05/2009** à **13:45**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Vous faites bien de faire remonter votre sujet, il y a beaucoup de questions et peu de gens pour répondre, faites preuve de patience et faites remonter les posts pour qu'ils soient lus ;)

[citation]1: En cas de décision de justice de partage judiciaire , l'occupant des biens est t'il tenu , tacitement par la décision de justice , de quitter les lieux avant la vente aux enchères .  
[/citation]

Je pense que le départ de cette personne ne peut se faire tacitement. Le juge devra prononcer les conséquences de cette mise aux enchères. En tout état de cause, l'occupant devra quitter les lieux avant que le transfert de propriété ne soit effectué afin de céder le bien libre de toute occupation. Pour le reste, je ne pense pas qu'un jugement de mise en vente aux enchères puisse traduire implicitement l'obligation pour l'occupant de quitter les lieux. N'étant pas expert dans le domaine, je ne peux pas vous l'affirmer.

[citation]2: Une vente aux enchères est t'elle obligatoire dans ce cas ..ou bien est t'il possible de demander devant la justice uniquement la vente forcée, afin que la maison familiale soit mise en vente à son prix réel .. (Chez un notaire ou bien un agent immobilier .. )  
[/citation]

Non, du tout. Le jugement de partage judiciaire impose seulement de procéder au PARTAGE du bien. Les co indivisaires peuvent finalement se mettre d'accord pour mettre le bien en vente. C'est seulement si la vente ne peut se faire du fait de l'un d'eux que la vente aux enchères sera mise en place.

Par **Johnbrego\_old**, le **14/05/2009** à **15:43**

BonjourUpsilon,  
et merci pour votre réponse qui m'éclaire un peu

..  
Toutefois il me reste une interrogation .  
qui peut décider de quelle forme les biens doivent t'ils être vendus , et sous quel régime ???,

Par **Upsilon**, le **14/05/2009** à **16:42**

Alors, je ne voudrais pas dire de bêtise, mais il me semble que lors d'une indivision dont le partage est demandé judiciairement, le juge nomme un notaire chargé du partage. Si les indivisaires arrivent à se raisonner, ils peuvent décider de mettre le bien en vente, de liciter

les parts, etc...

S'ils ne se mettent pas d'accord, le notaire dresse un PV de carence et le juge met le bien en vente aux enchères.