



Bien indivis et séparation

Par **ABC75**, le **23/08/2012** à **00:35**

Bonsoir,

2 personnes ont acheté un bien en indivision 50/50 il y a 2 ans.
Bien financé par crédit au 2 noms. Personnes non mariées. Pas de convention d'indivision.

Aujourd'hui l'une des 2 souhaite conserver le bien et rompre le vie commune.
Elle demande à l'autre de bien vouloir prendre ses dispositions pour quitter les lieux et lui vendre ses parts. L'autre s'y refuse.

La personne souhaitant rompre l'indivision et conserver le bien a réglé la totalité de l'apport, les frais notariés et honore intégralement le remboursement mensuel du crédit. L'autre personne a participé à hauteur de 10 000 E à des travaux d'amélioration de l'habitat. Chacun a ses factures et possède les justificatifs de ses propres versements.

Tout accord amiable semble compromis. La personne souhaitant conserver la maison n'habite plus dans les lieux mais a conservé les clés. Elle a demandé à l'autre, postérieurement à la séparation, de bien vouloir régler la moitié du crédit en attendant qu'une décision soit prise.

Pensez-vous que la vente par adjudication soit la seule issue, si aucun accord amiable n'est trouvé ?

La personne souhaitant conserver le bien peut-elle demander l'attribution préférentielle et le juge peut-il l'accepter ?

Quelle est la durée moyenne de ce type d'action ? Voir le coût ?

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Par **cocotte1003**, le **23/08/2012** à **05:46**

Bonjour, la première chose à voir c'est le crédit, l'organisme ayant certainement imposé une caution solidaire entre les deux personnes et souvent refuse de supprimer cette caution et même en cas d'accord entre vous sur le paiement, en cas d'impayés, l'autre sera sollicité pour le remboursement. cordialement

Par **trichat**, le **23/08/2012** à **11:12**

Bonjour,

Les biens acquis en indivision sont souvent source de conflits lorsque la mésentente s'installe entre les co-indivisaires.

Êtes-vous certain que le règlement amiable est impossible? Si besoin en recourant à une tierce partie (notaire, avocat,...) qui tentera de rapprocher les deux co-indivisaires, en respectant leurs intérêts réciproques.

Si cette solution n'est pas envisageable, il ne reste que le recours au partage judiciaire de l'indivision. C'est la solution prévue par l'article 815 du code civil (extrait) : "Nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention".

L'instance doit être engagée par ministère d'avocat auprès du tribunal de grande instance du lieu où l'immeuble est situé. Selon le lieu d'implantation de l'immeuble et le niveau d'engorgement du tribunal, cette procédure durera de 18 à 24 mois. Il sera peut-être nécessaire de faire procéder à une évaluation du bien par un expert judiciaire, soit désigné amiablement, soit désigné par le juge. Ce n'est pas une procédure de tout repos, et il faut rester vigilant.

Le jugement rendu par le TGI prévoira la licitation (ventes aux enchères publiques) de l'immeuble. Là encore, deux solutions : vente aux enchères à la barre du tribunal ou désignation (par subdélégation) d'un notaire chargé de procéder à la licitation. La première solution est préférable et votre avocat devra la demander explicitement.

Quant à l'attribution préférentielle, seul le juge peut en décider. En particulier, lorsque le demandeur occupe l'immeuble. Ce qui ne semble pas être le cas aujourd'hui. Mais ce bien est-il occupé?

Mais dans tous les cas, il pourra être enchérisseur.

Vous voyez que la durée moyenne de ce type de procédure est longue. Et je ne veux pas vous décourager, mais je suis dans ce cas depuis un premier jugement rendu en 2006 et en attente d'un nouveau jugement autorisant la vente aux enchères! La justice, faute de moyens

et devant la complexité des situations, avance à petite vitesse!

Quant au coût, entre les honoraires de l'avocat, les frais d'huissier (assignation, signification des jugements), les éventuels honoraires d'expertise, prévoyez un budget de 5 à 6000 €.

Je n'aborde pas le problème du crédit ; peut-être plus tard, si vous le souhaitez.

Patience et courage.
Cordialement.

Par **ABC75**, le **23/08/2012 à 17:34**

Bonjour,

Merci pour vos réponses complètes et rapides.

Pour le crédit, il semble que la personne souhaitant conserver la maison pourrait contracter un nouveau prêt sur une seule tête. A priori, ce n'est pas le soucis majeur.

A souhaite conserver cette maison considérant qu'il a plus de droit que B puisqu'il a réglé la quasi-totalité des frais afférents à l'indivision.

B occupant toujours le bien ne souhaite pas quitter les lieux, du moins dans l'immédiat. Il s'acquitte du règlement de la moitié du crédit tel que lui a demandé A, afin d'éviter de se mettre en défaut.

En fait A est pressé, B l'est beaucoup moins.

Je vous rejoins sur le fait qu'un avocat ou notaire peut servir de médiateur afin d'éviter la vente par adjudication, tout en préservant les intérêts de chacun.

Quant aux frais notariés, s'agissant d'une nouvelle cession, faut-il a nouveau les repayer ?

Sincèrement.

Par **cocotte1003**, le **23/08/2012 à 17:38**

le problème du crédit n'est pas pour le restant mas pour celui qui part et qui risque d'etre obligé de régler les impayés du restant car la banque risque de ne pas accepter d'enlever la clause de solidarité qui vous lie (partant et restant) sur le paiement du crédit, cordialement

Par **trichat**, le **23/08/2012 à 19:47**

Sur le plan fiscal, celui qui rachète la part du co-indivisaire devra s'acquitter des droits (d'enregistrement) et taxes (de publicité foncière) afférents au prix du rachat. S'y ajouteront

les honoraires du notaire (de mémoire, je crois sur la valeur totale du bien).

Si la situation entre A et B (j'aime bien cette simplification) n'est pas trop conflictuelle, il est évident qu'un arrangement amiable (sous les auspices d'une tierce partie) permettra d'éviter des frais de justice et garantira une plus grande rapidité dans le partage de cette indivision.
Cordialement.