



Bien familial : peut-on forcer une soeur indélicate ?

Par **texmurphy87**, le **07/04/2009** à **20:30**

Bonjour,

Suite au décès de mon père, ma sœur a essayé d'expulser ma mère pour la forcer à vendre sa maison.

Mon père avait heureusement bien fait les choses et ma mère a l'usufruit sur la maison.

J'ai décidé de mon côté de vivre avec elle car elle est ma seule famille.

En faisant ce choix, je me suis pénalisé en terme de carrière compte tenu de ma formation, mais c'est un choix que j'assume parfaitement.

Ma mère, qui a maintenant pris 80 ans (elle nous a eu moi et ma sœur après 40 ans), souhaiterait me voir propriétaire de la maison familiale.

Je peux aujourd'hui le faire car j'ai enfin décroché un CDI, ce qui me permet de faire un emprunt.

Suite aux conseils de notre notaire, j'ai fait appel à un expert juridique agréé pour évaluer la maison (ceci c'est fait en fin d'années donc avant la crise) et j'ai pris contact avec ma sœur pour lui proposer de lui payer sa part (je compte payer la part de ma sœur et celle de ma mère, tout en laissant l'usufruit à ma mère naturellement).

Ma sœur refuse mon offre, prétextant qu'elle n'est pas pressée, que la période n'est pas propice à la vente, et que la maison n'a pas été évaluée à sa juste valeur.

J'ai entendu parlé de la possibilité après 5 ans en indivision, de forcer la vente si les 2/3 des héritiers sont d'accord pour vendre.

Pouvez-vous me confirmer ce fait, et pensez-vous qu'il est intéressant pour moi de poursuivre ma sœur au tribunal pour la forcer à accepter la vente ?

Avez-vous d'autres conseils à me donner ?

Merci par avance pour vos réponses et précieux avis.

Par **Upsilon**, le **09/04/2009 à 12:30**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Le grand principe de l'indivision est que nul n'est contraint d'y rester. L'indivision est une situation précaire qui survient généralement après le décès d'une personne, mais n'a pas vocation légale à durer.

De ce fait, vous, en tant que nu propriétaire d'une partie de la maison, êtes en droit de demander la "licitation" de la nue propriété. Cela signifie que vous proposez aux autres indivisaires (votre soeur et votre mère) le rachat de leurs parts de nue propriété sur le bien.

Cette demande peut se faire gracieusement (entre vous), ou par le biais d'un juge à défaut d'accord. Ce juge statuera sur le bien fondé de cette licitation, et pourra dans le pire des cas repousser celle-ci de deux années au maximum "si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis [...]". Vu l'état actuel des prix de l'immobilier, il semble fort probable que le juge diffère la licitation pour ne pas que votre soeur soit désavantagée.

Attendez peut être que les prix de l'immobilier remonte, ou bien proposez un prix qui serait celui "hors-crise" après avoir fait évaluer la maison.

Cordialement,

Upsilon.

Par **texmurphy87**, le **09/04/2009 à 20:57**

Bonsoir Upsilon.

un grand merci pour votre message de bienvenue et pour cette réponse claire :)

Je pense aujourd'hui plutôt m'orienter vers l'achat d'une maison car cette situation est très difficile à vivre pour ma mère, qui s'inquiète beaucoup pour mon avenir.

N'importe comment mon objectif reste le même : veiller sur elle en restant à ses côtés, car il est légitime de s'occuper de ses parents quand ils vieillissent.

Il est dommage que certains enfants pensent plus à leur droit qu'à leur devoir.

Merci encore pour votre aide.

Cordialement,

tex.

Par **Upsilon**, le **10/04/2009 à 08:04**

C'est un plaisir de répondre à des gens tels que vous.

N'hésitez pas en cas de besoin.