



Comment obliger mon frère à se manifester et accepter de vendre

Par **haendelin**, le **25/08/2010** à **02:40**

Bonjour,

Mon père est décédé en décembre 2009. J'ai un frère qui n'a donné aucune nouvelle depuis plus de trente ans et ne s'est pas occupé de mes parents décédés tous les deux. Je l'ai fait contacter par un notaire et il s'avère qu'il réclame sa part. Je suis donc obligée de vendre la maison de mon père pour la lui donner mais depuis qu'il a accepté l'héritage de mes parents, il ne répond à aucune relance du notaire ni aux miennes. La maison n'a pas une immense valeur (78000 euros estimés par un expert mandaté par mon notaire). Or, depuis maintenant décembre, elle se dégrade et je ne peux, si j'ai bien compris, mettre en vente sans l'autorisation de mon frère

dont le but est visiblement de me créer gratuitement des problèmes, alors que je ne l'ai pas vu non plus depuis plus de trente ans suite à une dispute entre lui et mes parents à une époque où je n'avais que 16 ans.

Ai-je un moyen de l'obliger à accepter de vendre ? Puis-je le mettre devant le fait accompli et vendre la maison pour lui donner sa part ? ou dois-je laisser la maison de mon père se détruire petit à petit, ce qui me détruit moi littéralement psychologiquement car je tenais à cette maison et n'avais pas imaginé une seule seconde qu'après ne jamais s'être préoccupé de mes parents il aurait le manque d'élégance de réclamer son dû. Mon père non plus d'ailleurs car il ne m'a pas favorisée et mon frère a droit à la moitié... quels moyens ai-je pour résoudre cette affaire le mieux possible afin de donner cette part à mon frère (je n'ai pas la possibilité de contracter un emprunt pour lui racheter sa part) Comment puis je faire en sorte que cette maison soit vendue, la part à mon frère donnée, afin de pouvoir passer à autre chose car j'étais très proche de mon père et j'aimerais en finir très vite pour me rétablir moralement.

Merci beaucoup d'avance de vos conseils et bonne journée.

Par **toto**, le **25/08/2010** à **22:29**

Bonsoir,

article 837 : Si un indivisaire est défaillant, sans qu'il soit néanmoins dans l'un des cas prévus à l'article 836, il peut, à la diligence d'un copartageant, être mis en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter au partage amiable.

Faute pour cet indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, un copartageant peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage. Cette personne ne peut consentir au partage qu'avec l'autorisation du juge.

cet article a été annoncé comme la solution magique pour résoudre les cas similaires au vôtre. Ce n'est pas un jugement au fond, donc il devrait pouvoir être traité en référé au TGI. Mais la question que je me pose, c'est sur quel critère la personne qualifiée désignée par le juge (qui d'après les sites Web sera un notaire ou un avocat) prendra-t-elle sa décision dans le partage amiable ?

Prenez rendez-vous avec un avocat pour examiner cette procédure et préparer la requête pour le TGI

je suis intéressé pour connaître la suite à cette affaire même dans 6 mois

PS : pensez à votre assurance juridique si vous en avez une

Cordialement .

Par **haendelin**, le **25/08/2010** à **22:39**

Merci beaucoup d'avoir pris la peine de me répondre. Je vous tiendrai au courant sans faute. Encore merci et bonne soirée...

Par **haendelin**, le **30/08/2010** à **13:31**

Bonjour,

je reviens vers vous, car après avoir regardé sur quelques sites, je vois et crois comprendre que pour pouvoir obliger mon frère à vendre, d'après l'article dont vous me parlez, il faudrait que je possède les 2/3 du bien de mon père. Or, nous sommes deux et chacun propriétaires de la moitié. Je ne suis pas douée en mathématiques mais $1/2$ est plus petit que $2/3$. Pensez-vous que je puisse malgré tout bénéficier de cette loi ? Y a-t-il quelque chose qui m'échappe ? J'en parlerai au notaire à son retour de vacances, mais il ne me semble pas très pressé ni intéressé pour régler cette affaire, et j'aimerais aller le consulter avec un peu plus d'éléments entre les mains... Merci une fois encore de votre intérêt...

Par **mimi493**, le **30/08/2010** à **13:44**

Tout indivisaire peut contraindre à la vente en passant par la justice
"Nul n'est tenu de rester dans l'indivision" (sauf exception du domicile conjugal)

De toute façon, avec le refus d'un indivisaire, vous devez passer par la case justice.

Par **toto**, le **31/08/2010** à **09:27**

bonjour,

En réponse à votre interrogation sur la majorité des 2/3, je vous précise que je vous ai transmis le texte intégral de l'article 837 du code civil. Cet article ne parle pas de majorité des 2/3. Il fait parti du chapitre du code civil portant sur le partage amiable sous contrôle du juge. Ce chapitre non plus ne parle pas de majorité des 2/3. Cette notion de partage amiable sous contrôle du juge n'existait pas antérieurement, il n'y a donc aucune jurisprudence, aucun exemple et je suis incapable de dire si cela peut se traiter en référé (à priori, ce n'est pas un jugement au fond, cela devrait être possible).

Je connais deux articles qui parlent de majorité des 2/3.

- L'un porte sur la gestion des indivisions et permet de vendre (hors procédure ou contrôle judiciaire) des biens pour payer de créanciers. A vous lire, il ne s'applique pas dans votre cas, puisque votre problème n'est pas un problème de créances.

- l'autre, l'article 815-5-1 qui dit que la majorité des 2/3 peut être autorisée à vendre ... cet article n'apporte rien de plus que l'article 815 qui dit " Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué", qui abouti soit à la vente, soit à des lots avec tirage au sort. Si vous appliquez le 815-5-1, et si le bien peut s'intégrer dans un découpage en lot, ce sera le découpage qui sera prioritaire, sinon ce sera la vente aux enchères. D'autre part, l'article 815-5-1 introduit une contrainte en interdisant le emploi du produit de la vente.

En conclusion, la règle de 2/3 pour vendre n'est utile que pour les créanciers

Cordialement