



Comment vendre des biens en indivision

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012** à **16:16**

Bonjour,

J'ai en indivision avec ma belle soeur et mon neveu des biens. J'ai droit à la moitié de ces biens qui venaient de mes parents. L'autre moitié a mon frère mais celui-ci est décédé et n'a pas eu d'enfant avec son épouse, mais a eu un fils illégitime qui a aujourd'hui 5 ans. (Mineur). Je voudrais vendre ces biens, ma belle soeur est d'accord, mais la mère de mon neveu ne veut pas.

Nul ne peut être contraint a rester dans l'indivision. Tout indivisaire peut réclamer sa part. Alors que faire ?

Mon frère est décédé depuis 2006.

Pouvez-vous m'apporter une solution ou une piste a explorer ?

Avec mes remerciements anticipés,

Cordialement

Juliette

Par **edith1034**, le **30/01/2012** à **16:51**

BONJOUR

il faut organiser un rendez vous chez le notaire soit pour diviser les parts soit pour que tout le monde signe un mandat de vente puisque tous les propriétaires doivent signer

pour tout savoir sur la vente

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

votre neveu est mineur, il faudra l'accord du juge

si personne n'est d'accord pour vendre ou pour séparer les biens, il faudra saisir un avocat pour qu'il agisse devant le TGI

Par **amajuris**, le **30/01/2012 à 17:17**

bjr,

il n'est pas écrit dans le code civil que tout indivisaire peut réclamer sa part mais que vous pouvez demander le partage devant un tribunal.

sinon vous proposer de vendre votre part d'indivision aux autres indivisaires.

cdt

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012 à 17:29**

Merci amatjuris de votre réponse. Mais vendre aux autres indivisaires est impossible ils ne veulent pas acheter. La mère de mon neveu est sans emploi. Ma belle soeur pas intéressée elle veut vendre elle aussi. Pour le partage, moi à la limite ça ne me concerne pas je sais que j'ai la moitié. Nous étions deux enfants mon frère et moi et chacun la moitié des biens. C'est mon frère qui est décédé donc c'est sa part à lui à partager.

Cordialement

Juliette

Merci également à édith 1034.

Pour le rendez-vous chez le notaire nous y avons pensé ma belle soeur et moi mais l

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012 à 17:33**

Merci amatjuris de votre réponse. Mais vendre aux autres indivisaires est impossible ils ne veulent pas acheter. La mère de mon neveu est sans emploi. Ma belle soeur pas intéressée elle veut vendre elle aussi. Pour le partage, moi à la limite ça ne me concerne pas je sais que j'ai la moitié. Nous étions deux enfants mon frère et moi et chacun la moitié des biens. C'est mon frère qui est décédé donc c'est sa part à lui à partager.

Cordialement

Juliette

Merci également à édith 1034.

Pour le rendez-vous chez le notaire nous y avons pensé ma belle soeur et moi mais l

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012 à 17:35**

Merci également à Edith 1034

Pour le rendez-vous chez le notaire nous y avons pensé ma belle soeur et moi mais la maman de mon neveu est d'une inertie incroyable ni le notaire ni son avocat peuvent la faire bouger !

Cordialement

Juliette

Par **edith1034**, le **30/01/2012 à 17:47**

il vous reste malheureusement toute deux de saisir le TGI

désolée

j'ai déjà vu qu'une fois l'assignation délivrée, la partie adverse se présente chez le notaire.....

bon courage

Par **Marion2**, le **30/01/2012 à 18:05**

Bonjour,

Vous dites que votre neveu est un enfant illégitime . Son père l'a t'il reconnu ? Si ce n'est pas le cas, votre neveu n'a pas droit à la succession de son père.

Cordialement.

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012 à 18:06**

Merci edith1034 pour votre promptitude à répondre. Oui je crois que c'est la seule chose qui nous reste à faire. Je ne vous ai pas dit que la succession de mon frère , c'est à dire avec ma belle soeur et mon neveu n'est toujours pas terminée depuis 2006. J'ai peur qu'avec les indemnités et les péna

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012 à 18:07**

les pénalités de retard l'héritage de mon neveu ne soit bien entamé par la faute de l'inertie de sa mère et je trouve anormal que le notaire ne fasse pas appel à un juge des tutelles ? Ma belle soeur et moi peut on faire appel à un juge des tutelles dans ce cas là ?

Merci de m'aider

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012** à **18:09**

Bonjour Marion 2

Oui cet enfant est reconnu. Bien sur. Sa mère n'a toujours pas signé la succession. Peut-on faire appel à un juge des tutelles ? le notaire lui ne le fait pas pourquoi ?

Par **toto**, le **30/01/2012** à **18:37**

bonsoir,

si j'ai bien compris , vous avez 1/2 du terrain, votre belle soeur 1/4 et votre neveu qui était à naître au décès de son père possède 1/4

vous dites que la succession de votre frère n'est pas terminée: pourtant il suffit que la mère de votre neveu accepte la succession au titre de l'autorité parentale (je crois sous contrôle du juge) pour que la succession soit faite par votre belle soeur; en effet, la déclaration de succession peut être déposée par un seul héritier, l'attestation immobilière peut également être signée d'un seul héritier. Il ne reste que l'inventaire simplifié des biens (équivalent à la déclaration de succession) qui pourrait éventuellement être contesté par la mère de votre neveu.

Votre belle soeur n'est pas assujettie au droit de succession, et votre neveu a une grosse exonération (150 000 euros) .

Pour une affaire de succession, j'ai fait intervenir très efficacement un conciliateur en m'adressant au tribunal d'instance. Ce sera d'autant plus facile que la mère ne semble pas agir dans l'intérêt de son fils

maintenant, avant de faire une assignation auprès du TGI , vous pouvez (devez ? (1)) engager des procédures simplifiées de vente avec autorisation du juge :

- demande de vente à la majorité des 2/3 : le notaire met d'abord en demeure l'héritier, puis le cohéritier demande au juge sur simple requête la vente
- demande de désignation d'un mandataire en vue d'un partage amiable sous contrôle du juge; application de l'article 837 du code civil ...

après seulement , vous engagez le partage judiciaire ... (ou plutôt la sortie d'indivision, car vous n'êtes pas héritière de votre frère)

(1) afin de ne pas être accusé de faire de l'abus de droit et de vouloir nuire, vous devez vous appliquer à engager les procédures les moins coûteuses pour votre neveu , donc faites 2 devis à l'avocat :partage judiciaire / ou partage amiable sous contrôle du juge

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012** à **18:50**

Bonjour Marion 2

Oui cet enfant est reconnu. Bien sur. Sa mère n'a toujours pas signé la succession. Peut-on faire appel à un juge des tutelles ? le notaire lui ne le fait pas pourquoi ?

Par **Marion2**, le **30/01/2012 à 18:55**

Je pense que toto est de très bon conseil et je ne peux que vous inciter à l'écouter et à effectuer les démarches qu'il vous a proposées.

Cordialement.

Par **JULIETTE**, le **30/01/2012 à 18:58**

Merci Toto pour vos précisions qui me sont précieuses. La solution du conciliateur me paraît excellente. Je vais me renseigner.

Sincèrement un grand merci pour tous ces renseignements.

Je vous tiendrai au courant de l'évolution de la situation.

Cordialement

Juliette

Par **toto**, le **30/01/2012 à 22:56**

si vous n'habitez pas la même région que votre neveu, vous avez le choix entre le TI de votre lieu de résidence et celui du lieu de résidence de votre neveu. Ne vous laissez pas impressionner par les premiers contacts téléphoniques avec les secrétariats qui vont vous inciter à vous adresser à votre TI, faite un courrier au conciliateur du lieu de résidence de votre neveu qui dépend du même TI que le juge des tutelles qui suivra ensuite l'affaire : cela peut aider.

Par **JULIETTE**, le **31/01/2012 à 07:59**

Si j'habite la même région que a belle-soeur et mon neveu. Pas de problème sur ce point. Alors premier contact avec TIG je pense que c'est eux qui me donneront l'adresse du conciliateur ?

Merci de tous vos précieux conseils Toto . Affaire complexe qui dure !

Soucis stress il faut en finir !

Bonne journée et mille fois merci

Cordialement

Juliette

Par **toto**, le **31/01/2012** à **08:02**

adresse conciliateur : voir mairie des grandes villes ou tribunal d'instance (et non pas tribunal de grande instance)

Par **JULIETTE**, le **31/01/2012** à **08:05**

OK merci je note je vais téléphoner dans la journée.
Bonne journée à vous