



## Héritage / vente de bien immobilier

Par **Mari67**, le **14/10/2020** à **14:19**

Bonjour,

Au décès de ma grand-mère, mon père et son frère ont hérité d'un bien immobilier. Ce bien a été estimé et il y a déjà eu plusieurs offres d'achat. Pour la dernière offre un rdv chez le notaire a eu lieu mais le frère de mon père a refusé de signer, il refuse de vendre et les factures s'accumulent. La dernière en date, taxe foncière qui bizarrement a été adressé à ma mère qui n'a rien à voir avec cette maison. La maison se détériore et les factures sont systématiquement adressées à mes parents qui ne peuvent pas s'en acquitter.

Quels sont nos recours pour que cette maison soit enfin vendue ou pour que mon oncle rachète la part de mon père ?

D'avance merci pour votre aide.

Par **amajuris**, le **14/10/2020** à **14:29**

bonjour,

en cas de refus de vendre d'un indivisaire, les autres indivisaires doivent obtenir l'autorisation du tribunal judiciaire (avocat nécessaire) en application de l'article 815-5 qui indique:

*Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement*

*d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.*

*Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.*

*L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.*

salutations

Par **vesuvio**, le **15/10/2020** à **09:16**

bonjour,

@amajuris

Est-ce que cette article de loi s'applique dans le cas où un indivisaire (nu-proprétaire) qui a signé la promesse de vente (en donnant une procuration), fait défaut à la signature de l'acte authentique (refus de donner procuration et absent chez le notaire le jour de la signature).

Par **amajuris**, le **15/10/2020** à **13:54**

un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige, seul un juge a ce pouvoir.

si un indivisaire a signé la promesse de vente ( unilatérale ou synallagmatique) et qu'il refuse de signer l'acte authentique, le seul recours est d'assigner, après mise en demeure par LRAR, cet indivisaire devant le tribunal judiciaire, mais cela ne concerne pas le notaire (mais qui doit vous aider et vous conseiller).

salutations

Par **vesuvio**, le **15/10/2020** à **15:11**

re-bjr

[quote]

le seul recours est d'assigner, après mise en demeure par LRAR, cet indivisaire devant le tribunal judiciaire,

[/quote]

1) qui doit le faire, l'acheteur ou les autres indivisaires ?

2) l'acheteur peut-il assigner en dommages devant un tribunal (pour refus de réitérer la promesse) **l'ensemble des indivisaires** (et non pas celui qui est responsable)

Par **amajuris**, le **15/10/2020** à **16:43**

si l'acheteur a formulé une offre d'achat écrite aux vendeurs, dans lequel il leur propose d'acheter le bien à un certain prix. Le vendeur peut refuser ou accepter cette offre, mais à partir du moment où l'offre est acceptée, le vendeur ne peut plus revenir en arrière et se rétracter.

votre père et votre frère ont-ils reçu une offre écrite et a-t-elle été acceptée par votre père et son frère ?

- 1) c'est l'indivisaire qui veut vendre qui doit assigner l'indivisaire qui refuse .
- 2) l'acheteur assignera l'ensemble des titulaires des droits indivis de ce bien.

Par **vesuvio**, le **16/10/2020** à **15:01**

bonjour,

[quote]

1) c'est l'indivisaire qui veut vendre qui doit assigner l'indivisaire qui refuse .

2) l'acheteur assignera l'ensemble des titulaires des droits indivis de ce bien.

[/quote]

Bien d'accord; mais les deux litiges, devant un tribunal, peuvent-ils se dérouler en même temps ?