



## Héritier taisant dans succession et vente aux enchères du bien immobilier

Par **AHanafi**, le **16/11/2020** à **19:50**

Bonjour,

Nous sommes une famille de 8 héritiers (maman et 7 enfants) dans l'indivision avec un héritier taisant. L'acte de notoriété a été dressé. et une déclaration d'option a été signée par maman pour 1/4 en toute propriété et 3/4 en usufruit.

De ce fait, nous avons engagé une procédure pour le partage des biens (immobilier et argent en banque laissés par le défunt). La vente du bien immobilier a été ordonnée par le juge mais aux enchères.

Est-il possible pour un des héritiers (minoritaire ou majoritaire) de racheter le bien immobilier pour éviter les enchères et réduire des frais supplémentaires ?

Merci pour votre réponse.

Hanafi

Par **Visiteur**, le **16/11/2020** à **21:37**

Bonsoir

Vous pouvez racheter les parts des 6 indivisaires vendeurs et ainsi vous retrouver avec une majeure partie du bien, mais vous ne pouvez acheter de force la part du taisant...

Par **AHanafi**, le 16/11/2020 à 22:16

Bonsoir ESP,

Merci pour ce conseil mais cela n'évitera pas la vente aux enchères et je reste donc dans l'indivision ?

Par **Zénas Nomikos**, le 17/11/2020 à 16:04

Bonjour,

concernant le taisant vous pouvez lui envoyer une sommation/mise en demeure avec avertissement de saisir la justice en cas de désaccord persistant.

Par **AHanafi**, le 17/11/2020 à 16:21

Bonjour CUJAS,

Merci pour votre retour.

Malheureusement le taisant ne répond pas, d'où la procédure l'ordonnance du TGI de vendre aux enchères. Je cherche à savoir si un héritier peut acheter le bien sans passer par les enchères.

J'ai appris qu'il existe une faculté de substitution pour les héritiers qui donne une option d'achat au prix adjugé. Je vais explorer cette piste.

Par **Zénas Nomikos**, le 17/11/2020 à 16:50

Rebonjour AHANAFI,

à toutes fins utiles, voici : [https://www.avocats-picovschi.com/la-sortie-de-l-indivision-par-voie-judiciaire\\_article-hs\\_130.html](https://www.avocats-picovschi.com/la-sortie-de-l-indivision-par-voie-judiciaire_article-hs_130.html)

Par **Visiteur**, le 17/11/2020 à 17:10

Comme déjà dit, vous n'avez pas les moyens de forcer l'indivisaire à, la vente, seule la justice peut décider et c'est ce qu'elle a fait...

**Concernant la faculté de substitution, cela correspond à l'article 815-15...** (L. no 76-1286 du 31 déc. 1976) *S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente.* (L. no 78-627 du 10 juin 1978) «*Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au (Ord. no 2006-461 du 21 avr. 2006) «greffe» ou auprès du notaire.»*

**Je vous invite à contacter votre avocat** il peut aussi informer de la possibilité de surenchérir sur l'adjudicataire qui l'a emporté, dans les dix jours de l'adjudication. C'est la procédure de la « [surenchère du dixième](#) »

Par **AHanafi**, le **17/11/2020 à 18:14**

Bonjour,

Merci bien pour vos retours.

Quel est l'intérêt de surenchérir si tout indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication ?

La faculté de substitution d'un indivisaire donne-t-elle une priorité sur l'adjudicataire qui a emporté droit d'achat ?

Si c'est le cas, je comprends que tout indivisaire peut attendre l'adjudication et acheter le bien en priorité. J'ai un doute sur cette possibilité car elle correspondrait idéalement à ce que je souhaite si le prix est dans mon budget.

J'ai prévu de surenchérir mais mon avocat m'a informé que cela ne me donne aucun avantage. Il ne m'a pas parlé de la faculté de substitution.

Par **Zénas Nomikos**, le **18/11/2020 à 13:24**

Bonjour AHANAFI,

voici, Code civil, dila, légifrance au 18/11/2020 :

[Article 815-15](#)

[Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 3 \(\) JORF 22 avril 2006 en vigueur](#)

au plus tard le 1er janvier 2007

*S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.*

*Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des **droits de substitution**.*

Par **Visiteur**, le **18/11/2020** à **13:34**

J'évoque le surenchérissement comme info supplémentaire.