



Succession bloquée à cause d'un bien loué en indivision

Par **Valerie59**, le **01/06/2018** à **11:24**

Bonjour à tous,

J'ai hérité avec mes frères et soeurs de la maison de nos parents louée en indivision dont je souhaite en sortir le plus rapidement pour cause de conflits familiaux et surtout pour tourner la page. Le problème c'est que la situation conflictuelle dure depuis 4 ans et que la Notaire désignée ne fait rien pour arranger les choses puisqu'elle ne répond pas à mes demandes et ne conseille aucunement etc. Donc je souhaiterais savoir si en ma qualité d'héritière, je peux donner congé au locataire actuel sans l'accord de tous, et si je peux lui faire une proposition d'achat de la maison à la baisse par rapport au prix à laquelle elle est vendue chez la Notaire (prix surestimée par les autres héritiers). De plus, comme la Notaire désignée se trouve à plus de 45 km du bien (et moi à plus de 60 km donc je ne peux m'occuper moi-même de la vente), je vois mal un acheteur se déplacer jusqu'à l'Office Notarial pour faire une proposition d'achat surtout avec un locataire ! Donc, auriez-vous une solution pour débloquer ce genre de situation et me dire si je peux exiger à ce que le locataire quitte les lieux dans les 6 mois pour mise en vente de la maison sauf si proposition d'achat (au prix estimée par la Notaire et non par les autres héritiers qui l'ont estimée 30 000 € plus chère) ? Et éventuellement, confier la vente à un agent immobilier sur place mais faut d'abord que le problème de locataire soit résolu car actuellement la maison peut juste intéresser des investisseurs mais à moitié prix de ce qu'elle vaut réellement donc hors de question de brader la maison de mon enfance. Je vous remercie par avance de vos réponses/solutions que vous m'apporterez car j'en ai vraiment besoin, ne supportant plus la situation actuelle et hâte d'en finir avec cette maudite succession.

Merci encore et bonne journée à tous !

Par **amajuris**, le **01/06/2018** à **13:37**

bonjour,

l'article 815-3 indique:

" Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. "

si vous n'avez pas les 2/3 des parts dans ce bien indivis, vous ne pouvez rien faire seul.

un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre héritiers, seul un juge a ce pouvoir, votre notaire attend que vous vous mettiez d'accord sur la gestion de ce bien indivis. vous devez donc prendre un avocat pour assigner les autres indivisaires devant le TGI.

salutations

Par **Valerie59**, le **01/06/2018** à **14:23**

Bonjour Amatjuris,

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse qui m'aide à y voir un peu plus clair. Etant héritière pour 4/36ème, je peux dans ce cas entreprendre les démarches souhaitées si j'ai bien compris vos dires.

En vous remerciant,

Bonne journée à vous !

Par **Visiteur**, le **01/06/2018** à **14:35**

Bjr
Seule contre les autres, vous ne pourrez rien.

Par **Valerie59**, le **01/06/2018** à **16:08**

Bonjour Pragma,

A vrai dire je ne suis pas vraiment seule, car d'autres héritiers (petits-enfants) ont hâte aussi d'en finir avec la succession. Mais eux, veulent boucler la succession en passant par la vente judiciaire. Pour ma part, je ne pense pas que ça soit la meilleure solution car ça ne fera qu'envenimer les conflits. De plus, ce type de procédure prend des années à aboutir il me semble. Mais bon, comme personne ne se parle dans cette famille, ce n'est pas évident d'avancer.

Par **morobar**, le **01/06/2018** à **16:22**

Bonjour,
Vente judiciaire==>TGI===>3 ans===> vente aux enchères===>1/2 de la valeur.
Pas d'autre solution pour la vente.

Par **amajuris**, le **01/06/2018** à **16:50**

valérie59,
vous n'avez pas bien lu l'article 815-3, seul le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis faire effectuer certains actes relatifs à ce bien indivis.
vous pouvez essayer de vendre votre part sachant que les autres indivisaires disposent d'un droit de préemption.
salutations