



Vente de maison bloquée par un des héritiers

Par **heritiere**, le 16/02/2011 à 17:33

Bonjour,

Ma maman est décédée en nous laissant une maison en héritage (nous sommes 12 frères et soeurs). En son temps, je lui avais prêté une somme de 56000 francs pour financer des travaux de finition de sa maison. Une reconnaissance de dette précisant bien que cette somme est à me rembourser sur l'avoir successoral de ma maman est entre les mains du notaire. La maison est mise en vente. Le problème est qu'un de mes frères refuse de vendre tant que je n'aurai pas renoncé à recouvrer cette somme. Que puis-je faire pour l'obliger à accepter de vendre sachant que le reste de la fratrie est d'accord ? Merci pour votre aide.

Par **amajuris**, le 16/02/2011 à 17:58

bjr,

la maison est en indivision entre les frères et soeurs.

si in indivisaire refuse la vente, il ne reste que la voie judiciaire.

auparavant vous pouvez consulter un avocat pour qu'il fasse un courrier à l'indivisaire refusant la vente afin de lui expliquer que la vente pourra être ordonnée par le tribunal et que vous lui demanderiez des dommages et intérêts car sa position génère des dépenses aux autres indivisaires.

cdt

Par **mimi493**, le 16/02/2011 à 18:00

Le notaire doit faire un PV de difficultés et vous devez assigner le frère.
Mais attention, si c'est pour vendre la maison, le juge décidera d'une vente aux enchères.
Donc au lieu de vouloir vendre la maison, exigez de racheter sa part (ensuite, vous vendrez à qui vous voudrez au prix que vous pourrez)
Quelqu'un habite la maison ? Qui paye l'entretien, les taxes (le frère doit en payer sa part).
Vous pouvez aussi la louer sans son autorisation (majorité des 2/3), y faire des travaux de conservation (majorité des 2/3) et le contraindre à payer sa part. ça peut le décider, si ça commence à lui coûter cher

Par **toto**, le **16/02/2011** à **21:07**

Dans un partage, les intérêts des héritiers sont opposés. On ne peut être condamné aux dommages et intérêts si l'on défend ses intérêts. Ainsi, les juges n'accordent que très rarement le remboursement d'une partie des frais d'avocats lorsque les 2 parties opposées prennent un avocat, et je crois jamais de dommages et intérêts.

Avant de faire un partage judiciaire, il y a d'autres voies à explorer

- d'abord le conciliateur (se renseigner auprès du TGI ou de la mairie dans les villes) il convoquera les héritiers pour expliquer ...

- vendre la maison, ce n'est pas partager l'argent... séparez les deux opérations; vous courez le risque que l'argent soit bloqué, mais si votre frère est d'accord pour versement de l'argent sur un compte bloqué, vous éviterez la vente aux enchères à un prix inférieur au prix du marché.

- ensuite, que la maison soit vendue ou non, si votre frère n'écrit pas ses griefs, vous appliquez l'article 837 : "Si un indivisaire est défaillant, il peut, à la diligence d'un copartageant, être mis en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter au partage amiable." parlez-en au notaire puis cherchez un huissier; c'est à vous et non au notaire d'agir.

les deux démarches suivantes nécessitent la rédaction préalable d'un PV de difficulté...

- ou sortie d'indivision par demande auprès du TGI l'article 815-5-1 pour vendre la maison sans remploi avec la majorité des deux tiers des héritiers (voyez avec l'avocat car je pense que sans remploi veut dire que vous ne pouvez vous opposer à la distribution de l'argent à égalité entre les héritiers; mais ne pouvez vous être considéré comme un créancier et purger la dette avant distribution.....

- ou l'article 815 uniquement ...

quoi qu'il en soit, essayez de faire une démarche groupée d'un maximum d'héritiers; pensez à demander au juge de garder le même notaire...