



Sortie d indivision /co-heritier absent

Par **evelyne2604**, le **05/04/2010 à 18:56**

Bonjour,
Je suis co-héritière avec mon frère d'un appartement laissé au décès de ma mère en 2005.
Celui-ci ne veut ni me vendre sa part, ni le louer ni en assumer ses charges. Je fais face à tout (charges locatives, taxe, impot...)
Mon souhait serait de racheter ce bien (je suis née dans cet appartement ainsi que ma fille).
Au décès de ma mère, je lui ai fait plusieurs offres auxquelles il n'a pas donné suite.
A ce jour, je n'ai plus aucun contact avec lui, je ne sais pas où il demeure, mais, par contre, je sais qu'il vit d'une pension d'invalidité.
Que dois je faire?
J'ai peur qu'une sortie d'indivision se traduise par une vente aux enchères et de perdre ce bien.
Pourriez vous me venir en aide afin d'envisager une solution.
Je vous remercie par avance.
Evelyne

Par **Upsilon**, le **05/04/2010 à 22:32**

Chère Madame,
Cette situation se retrouve dans beaucoup de successions et bien souvent les personnes sont soit mal orientées, soit laissées sans conseil.
Il existe deux grands textes en la matière:
L'un d'eux permet, avec accord du juge, de mettre le bien indivis en "licitation" sans l'accord de certains des indivisaires récalcitrants, sous réserve toutefois d'obtenir au moins l'accord des indivisaires représentant au moins 2/3 des droits indivis.
Ce texte ne vous est donc pas applicable, étant, je suppose, indivisaire à hauteur de moitié chacun.
De toute façon, la "licitation" dont parle le texte semble justement être une mise aux enchères du bien...
Le second texte est le texte générique en la matière: Nul n'est censé demeurer dans l'indivision. Vous êtes en mesure de demander à un juge le partage du bien avec attribution à votre profit, à charge pour vous de verser une soulte à votre frère d'un montant égal à la moitié du bien, diminué le cas échéant des comptes d'indivision à faire calculer par un notaire: Paiement des taxes foncières, de travaux apportant une plus value,

etc...
Je pense que la meilleure solution est
- Dans un premier temps de prendre rendez vous avec un notaire
- Dans un second temps faire évaluer l'immeuble par au moins deux agences immobilières
- Prendre rendez vous avec un avocat afin d'entamer une procédure en partage de l'immeuble auprès du juge compétent.
Attention toutefois, si vous êtes la seule à disposer des clés de l'immeuble, votre frère pourra prétendre à une créance pour jouissance privative (sorte de "loyer").
Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.
Upsilon.