



Sortir d une indivision par la loi 3/4

Par **francoise**, le **23/02/2011** à **23:17**

Bonjour, rnJe viens de perdre ma maman dont je suis la seul heritiere, mon papa etant a l hopital nous avons signé un compromis de vente pour son pavillon car il avait besoin de liquidité pour financer une maison de retraite ; mes parents etaient sous la regime de la communauté et donation au dernier des vivants .vu que j etais la seul heritiere le notaire m as demandé de signer le compromis et un pouvoir , ainsi qu a mon papa a l hopital , on as du meme l aidé a signé car il etait faible , l infirmiere en chef a été temoin de sa volonté de vendre le bien, a contresigné .Quelques semaines apres il est mort avant l acte definitif , et la mes 5 demi freres et soeurs , furieux de ne pas toucher l eventuel heritage de ma maman (qui n est pas leur maman) ont commencé a dire n importe quoi , que j avais escroqué mes parents , signé a la place de mon papa, eventuellement volé un testament ou ma maman aurait laissé des parts egales a tout le monde , meme si c etait pas ses enfants .il s agit en plus d un petit heritage , de 70000 euros mais il est vrai que moi j ai le droit a 6/12 par ma maman et 1/12 par mon papa.Donc 3 ne veulent pas signer la vente , menace de porter plainte pour escroquerie sois disant pour faux ect ... Etant profondement blessé et meurtri , moi qui me suis occupé de mes parents jusqu au bout , et recevant plein de mails de menace de diffamation ect je voudrais vendre le bien par la loi de 3/4 par le tribunal pour en finir , j ai un heritier avec moi ce qui nous fait 8/12.j ai demandé un pv de difficulté au notaire , ensuite pouvez vous me dire comment faire ? le cout pour mettre en place par un avocat et les delais approximatif par la justice car il faut que je regle les charges du bien qui sont lourde pour moi rnSi le juge ordonne la vente , le notaire repartira l argent ensuite ? et qui doit payé les frais de justice et d avocat ? l indivision ou les heritiers desirant vendre ? rnrd avance je vous remercie pour vos reponses

Par **toto**, le **24/02/2011** à **15:02**

qui vous a dit que vous aviez 6/12 ? rnce n'est possible que si la donation en époux ne donnait que l'usufruit au dernier vivant et que la valeur de cet usufruit soit inférieure à 1/2 du patrimoine de votre mère; ce type de donation est rare. Pour connaître la valeur de l'usufruit, il faudrait préciser l'age de votre père au jour du décès de votre mère.rnrnil faudrait surtout connaître les termes exact de la donation entre époux

rn-----rnil est possible que votre mère ait donné le maxi à son mari , soit 50% en pleine propriétérnrvous auriez alors 1/4 venant de votre mère et 1/8 venant de votre père rnsoit 3/8 ; vos demi frères auraient 1/8 chacun rnrnla vente prévue à l'article 815-5-1 est possible à la majorité des 2/3 (et non 3/4) il vous faudrait donc 3 demi frères pour avoir la majorité; dans ce cas , pas besoin de pv de difficulté avant signification des autres héritiers par le notaire rnrnvoici le texte de loirnLe ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.rnrnDans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.rnrnSi l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.rnrnDans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.rnrnCette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.rnrnL'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième

alinéa.rnrn-----rnsans donation entre époux ; rnpas d'usufruit, mais 1/4 en pleine propriété pour votre père rnsoit à la succession de votre mère ; 3/8 pour vous et 5/8 pour votre père rnà la succession de votre père, chaque enfant reçoit 5/48 rnvous auriez alors 23/48rnil vous faut l'accord de 2 demi frère pour avoir la majorité des 2/3

rn-----rnsi vous n'avez pas la majorité des 2/3, c'est le partage judiciaire avec débat contradictoire ; il faut aller voir un avocat et lancer la procédure. Attention, à 200 euros de l'heure, cela monte très vite(1) et c'est entièrement à votre charge. A chacun des 6 héritiers , il faut rajouter au minimum 2 notifications par huissier (sauf si vous vous regroupez)rnrn(1) tout peut y passer, la réparation de la boîte au lettre , l'assurance, les taxes , l'estimation par expert, contre expertise ...

Par **francoise**, le **24/02/2011** à **18:47**

bonsoir , merci pour votre reponse , c est le notaire qui m as ecrit sur le pouvoir que je possede6/12 par ma mère et 1/12 Par mon père , donc avec un de mes demi freres ca fait bien 8/12 ce qui est bon non ?

Par **toto**, le **24/02/2011** à **21:25**

oui , mais de toutes façons, rappelez le notaire pour lui dire de vérifier , puis passer avec votre

demie frere pour lui signer commandement d'engager la procédure de l'article 815-5-1 . un nouveau PV sera à faire si les autres refusent toujours l'avantage de cet article, c'est qu'il n'y a pratiquement pas de débat possible si il n'y a pas une maison par héritier ... donc moins de frais d'avocat
Hélas, si le notaire a déjà fait un PV, il y a de forte chance qu'il souhaite un partage judiciaire. Il vous faudra trouver un avocat capable de lui faire changer d'avis, et c'est pas gagné
avez vous une assurance juridique ?

Par **francoise**, le **24/02/2011** à **22:13**

non il n'a pas fait encore de pv , car il m'a dit qu'il envoie une dernière convocation aux héritiers avec une date pour signature et si il ne se présente pas ensuite un pv de difficulté.
Comment ça passe de débat possible ? je n'ai pas trop compris , ensuite il se passera quoi si mon frère et moi on lui demande la procédure dont vous me parlez
merci pour vos réponses

Par **toto**, le **25/02/2011** à **11:47**

toute procédure au TGI est contradictoire, suite au PV , votre avocat enverra l'huissier à vos 4 demi-frères. en même temps , il saisira le tribunal le dossier sera sans doute mis en l'état ; c'est à dire que les avocats de vos demi frères seront invités à donner leurs observations; c'est là que se déroule le débat; chacun avance ses arguments et répond aux arguments de l'autre. comme le code prévoit la vente, il faudrait trouver un argument solide pour s'y opposer; vos demi frères pourront élever de multiples objections , vous serez en position de force et votre avocat n'aura pas beaucoup de travail mais si vos demi frères trouvent des avocats sincères , ces avocats devraient les dissuader de parler en justice et dépenser de l'argent en pure perte
voilà ce que je veux dire par pratiquement pas de débat
l'accord du juge viendra ensuite , puis vente aux enchères à tout moment, vos demi frères pourront arrêter la procédure en acceptant la vente ...

Par **francoise**, le **25/02/2011** à **12:09**

bonjour , merci pour la réponse claire
Ce que peuvent dire mes demi frères c'est contester la signature juste pour embêter , il est vrai que mon père faible , on a dû lui tenir la main pour l'aider à signer ce qui fausse un peu la signature qui de toute manière était vu son état de santé plus vraiment comme avant .
Il y a quand même un de mes frères qui atteste que mon père voulait vendre à ses personnes , même ma maman qui a eu connaissance de la vente avant que cela ne se fasse et avant de mourir et mon frère atteste que c'est une volonté commune.
De plus à l'hôpital l'infirmière en chef a fait une attestation comme quoi mon père était sain d'esprit et qu'il a signé devant elle le compromis . Elle a joint une pièce d'identité, pensez vous que cela suffise ?
je ne sais même pas si mes frères vont prendre un avocat ... beaucoup de frais pour pas beaucoup .
Merci pour vos précieux renseignements

Par **toto**, le **25/02/2011** à **12:35**

vous avez deux démarches différentes rn- soit votre père à signé un compromis de vente (et non un accord) , dans ce cas vous pouvez demander que ce compromis soit mis en oeuvre, et la vente faite à l'amiable (par rapport à l'acheteur)rn- soit demander la vente à la majorité des 2/3; dans ce cas la signature de votre père n'est d'aucun intérêt et la vente se fera aux enchères publiques.

Par **francoise**, le **25/02/2011** à **14:23**

c est bien un compromis de vente qu il a signé , ainsi qu un pouvoir au notaire pour la sucession vis a vis de ma mere et le pouvoir de vendre .moi aussi j ai du signé aussi d ailleurs rnrnrnje ne sais comment vous remercier , vous m expliquer vraiment tout bien

Par **toto**, le **25/02/2011** à **15:10**

l'acheteur a-t-il également signé avant le décès de votre père ? rnrnsi oui, c'est très bien engagé pour vous. rnrnsi non, c'est la succession qui prend le relais avec vente aux enchères et majorité des 2/3 ou accord de tous les héritiers...

Par **francoise**, le **25/02/2011** à **18:31**

Oui l acheteur et mon père et moi ont signé deux mois avant .