



SORTIR DE L'INDIVISION EN CAS DE BIEN IMMOBILIER EN COMMUN :

La question de l'indivision se pose dans plusieurs cas :

- après un divorce, une séparation après un PACS ou un concubinage
- suite à une succession

Comment sortir d'une indivision lors d'un achat immobilier en commun ? Soit

- par la vente du bien à un tiers
- par le rachat de la part de l'indivisaire sortant par l'indivisaire souhaitant conserver le bien

1) Pour cela il convient de s'accorder sur la valeur du bien (prix).

En cas de désaccord sur le prix, le juge peut ordonner une *expertise judiciaire* aux fins d'évaluer la valeur actuelle.

Une fois la valeur du bien fixée, les parties s'accordent donc pour mettre en vente le bien, soit pour racheter la part du sortant. Dans ce dernier cas, la sortie de l'indivision est rapide, il suffit donc de se rapprocher de son Notaire.

En cas de rachat par le concubin ou conjoint, les frais notariés sont réduits.

2) S'accorder sur la répartition du prix de vente

Une fois la valeur du bien fixée, si l'un des indivisaires refuse un partage amiable ou conteste la répartition du prix entre eux (notamment en cas de fonds propres apportés lors de l'acquisition), il convient de saisir le Juge du Tribunal judiciaire.

Ainsi le Tribunal ordonne l'ouverture *des opérations de liquidation* et de partage de l'indivision et désigne un Notaire pour y procéder.

En cas de blocage dans la vente du bien par un des indivisaires, le Tribunal peut ordonner la *vente forcée* du bien immobilier ce qui correspond à la *vente aux enchères publiques du bien.*

12/05//2023