

## Indivision successorale , prix de vente bien immobilier

---

Par Emilien38

Bonjour, nous sommes deux co-indivisaire successoraux et nous sommes en bons termes mais en désaccord sur le prix de vente et le mode de vente d'un bien immobilier. Je souhaiterais baisser encore le prix suite aux remarques sur les points faibles du bien relevés très fréquemment suite aux nombreuses visites. Je souhaiterais également éventuellement faire appel à un agent immobilier pour pouvoir m'adresser aux personnes qui ne conçoivent pas une transaction immobilière sans faire appel à un professionnel car cela peut être plus rassurant je crois. Car nous n'avons pas vendu malgré mes efforts et mes démarches depuis plusieurs années : un an de travaux une à deux fois par semaine, une quarantaine de journées pour une ou deux visites d'acquéreurs potentiels (j'habite à plus de 50 kms).

Puis-je déjà sur le plan légal passer une annonce en tant que particulier pour un prix inférieur à celui souhaité par mon co-indivisaire ? Ce prix m'engagera-t-il ? Ou alors puis-je mentionner uniquement la formule "à débattre" ou "à convenir" ou bien rajouter cette formule à la mention du prix ?

Difficile aussi de faire appel à une agence immobilière sans nos deux signatures sur le mandat de vente. Le temps passe et les dépenses s'accumulent (travaux, trajets, charges de copropriété, impôts etc) et aussi fatigue, j'ai plus de 70 ans. Je ne sais plus ce qu'il y a lieu de faire ou tenter. Moi tout ce que je souhaite c'est vendre rapidement au prix du marché, je ne souhaite pas "faire une bonne affaire" mais que chacun y trouve son compte. Vous pouvez me joindre si vous le souhaitez en mp. Merci déjà d'avoir eu la patience de me lire ! :-) J'ajoute que je ne suis pas majoritaire, j'ai 3/8ème et mon co-indivisaire 5/8ème.

---

Par Rambotte

Bonjour.

Vous pouvez à mon avis passer des petites annonces avec le prix. Vu ce que contient une petite annonce, cela ne risque pas d'être regardé comme une offre de vente qui engage, mais comme une invitation à rentrer en pourparlers, même sans les mots que vous indiquez que vous pouvez bien sûr employer.

Les réponses à votre annonce permettent de montrer à votre frère qu'on trouve des acquéreurs pour ce prix, alors qu'on n'en trouvait pas pour celui qu'il souhaite. Mais cela n'a aucun pouvoir de contrainte.p

En cas de désaccord persistant, il ne vous restera que la voie de l'assignation en partage judiciaire de l'indivision (nous supposons que vous êtes 50/50). Parfois ce simple fait, ou la simple menace de ce fait, peut débloquer les choses et amener à la raison.

Parfois non. Dans ce cas, si le bien n'est pas commodément partageable en nature, le juge ordonnera la licitation du bien (sa vente aux enchères). Notez que chaque indivisaire peut participer aux enchères pour tenter d'acquérir le bien pour pas cher, lui permettant ensuite de le revendre au prix normal.

---

Par Emilien38

Bonjour,  
Non pas 50/50  
Je suis enfant d'un premier lit et j'ai 3/8e, mon père est décédé il y a quelques années  
Co-indivisaire : neveu de ma belle-mère qui a 5/8e

---

Par Rambotte

OK, donc même avec ces proportions, il ne peut y avoir la vente judiciaire à la majorité des 2/3 des droits indivis. Donc seule la voie de l'assignation en partage est possible.

Pour la recevabilité de l'assignation en partage, il faut montrer toutes les diligences entreprises en vue de parvenir (sans succès) à un partage amiable.

---

Par Emilien38

J'ai cru lire récemment sur l'obligation de la majorité des 2/3 qu'elle aurait été supprimée en 2025 pour être remplacée par 50% mais je dois me tromper alors.

---

Par Emilien38

Et cela se traduirait comment s'agissant d'un seul appartement, difficile de le diviser.

---

Par Emilien38

Par ce qui s'appelle la licitation (une sorte de vente aux enchères) ?

---

Par Rambotte

Non, il n'y a pas de modification du 815-5-1 concernant la majorité.

S'agissant d'un appartement, le partage en nature est impossible (sauf rares exceptions), donc ce sera la voie de la licitation, qui est la vente aux enchères.

Cette perspective peut faire réfléchir.

---

Par Emilien38

Bonjour,

Oui effectivement. Je pense effectivement qu'il vaut mieux essayer de rester dans la concertation même si pour l'instant on est pas du même avis.

---

Par Isadore

Bonjour,

Et cet autre indivisaire ne serait pas intéressé par racheter votre part ? S'il est convaincu de pouvoir vendre "à son prix" et s'il y a une différence importante avec le vôtre, il est possible de lui faire miroiter une belle plus-value sur le rachat de votre part. On peut même imaginer des facilités de paiement comme le paiement fractionné de la soulte si ça l'arrange.