



Désaccord pour l'indivision et le prix des biens

Par Loumaga

Bonjour je m'excuse d'avance car le sujet est complexe, je vagues essayer de faire au plus simple.

Ma belle mère et sa s?ur sont en discorde sur la division et le prix des biens maison et champs quelles ont hérité au décès de leur maman en Janvier.

Ma belle mère a 62% de la succession lié à un don antérieure du vivant des parents.

La maison, dépendance et les 2, 5 hectares ont été estimé à 265 000 ? et 270 000? (par des amis agents immobiliers de la soeur) et ma belle mère à fait intervenir 2 autres agents immobiliers inconnu de la famille qui ont évaluer l'ensemble entre 320 000 et 350 000?.

Ma belle mère a proposé d'ajouter les 4 offres et de diviser le prix en 4 pour avoir un prix le plus juste, la notaire a validé le principe mais la s?ur refuse, seul le prix le plus bas doit être pris en compte.

La s?ur veut absolument racheter la maison au prix le plus bas, et indique que si la maison n'est pas au prix le plus bas elle refuse la vente la maison restera donc vitam eternam en indivision (évidemment à ce moment là elle a dit qu'elle laisserais la maison à l'abandon)

On a pensé à faire venir un expert immobilier mais elle a dit que si le prix dépassé les 265000 ? elle refuse d'acheter et où de vendre.

Selon vous qu'est il possible de faire?

On se demande si du fait que ma belle mère est 62% des parts, ce n'est pas à elle de choisir?

Est ce que la notaire ne peut pas intervenir pour essayer de sortir de ce cercle vissieux?

Enfin la s?ur étant déjà très endetté (c'est pour cela qu'elle ne veut pas que le prix augmente) ne va pas pouvoir emprunter classiquement mais devra faire plusieurs prêt à la consommation (on pense qu'elle va devoir emprunter au minimum 50000 à 60000? pour pouvoir acheter) est ce que cela la notaire ne peu pas intervenir en disant qu'elle veut une preuve qu'elle peut acheter la maison de manière concrète sans risque.

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vos questions sont à poser directement à votre notaire.

Certains acceptent de jouer ce rôle d'intermédiaire ou de conciliateur, mais parfois ce n'est pas possible.

Dans ce dernier cas, la seule issue est au tribunal.

Par Loumaga

Merci de votre réponse.

La notaire demande juste à ce qu'elles s'entende et repoussé le rdv d'un mois à chaque fois.

La part de 62% sur les biens ne donne aucuns "droit" supplémentaire? (hormis le côté financier bien sûr)
Surtout si ça reste en indivision, les droits de lune et de l'autre sont égaux ou celle qui a le plus de parts peut imposer certains choix nécessaire pour l'entretien de la maison ?

Par yapasdequoi

Non. 62% est inférieur au 2/3 (66%).

Le notaire ne fera donc rien, demandez lui un PV de difficulté puis vous pourrez saisir le tribunal.

Par Henriri

Hello !

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision..." (cf art 815 du code civil).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/[/url]

Loumaga c'est ce que votre mère doit faire expliquer à sa soeur par le notaire si celui-ci veut bien. Une résolution judiciaire de leur désaccord sur un prix de vente "moyen" se fera à leur détriment commun.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296[ur]

A+

Par Rambotte

Bonjour.

Il faudrait éclaircir ce que sont ces 62%.

Vous dites que c'est lié a des donations, mais nous doutons que ses droits de propriété dans les biens (ou parts de biens) hérités de sa mère sont de 62%.

Possiblement, ses droits dans les biens de la succession sont de 50%, et par ailleurs elle a reçu des donations qui l'ont avantagée.

Par ESP

Bonjour

"mais devra faire plusieurs prêt à la consommation"

Pouvez vous expliquer cela , ?

Par Loumaga

Merci Henriri pour cet article, la notaire n'en a jamais parlé. Merci

Par Loumaga

Rambotte, il y a 20 ans le plus jeune frère est décédé, il venais d'acquérir une ferme attenante à la maison familiale. La s?ur a cette époque à déjà fait le souhait d'avoir elle la maison de son frère. Et pour pouvoir l'avoir les parents ont donné une sommes d'argent pour qu'elle puisse racheter les parts. En revanche rien n'a été donné financièrement à ma belle mère mais part contre il a été noté que de ce fait elle aurait 62% de la maison et des champs et la s?ur ayant reçu l'argent seulement 38%.

Je ne sais pas si mes explications sont compréhensible ?

Par Loumaga

ESP, elle a déjà atteint le seuil maximum de remboursement qu'elle peut obtenir auprès d'une banque (voir dépassé). Elle a plusieurs prêts et le dernier qu'elle a fait le banquier lui a dit que s'était vraiment limite mais qu'il accepté (et depuis elle a changé de situation et est au chômage).

Ma belle mère lui a demandé comment elle allait payer et c'est elle qui a dit qu'elle ferais plusieurs prêts à la consommation pour avoir suffisamment d'argent pour racheter sa part de la maison des parents.

Par Rambotte

Le frère, propriétaire de la ferme, est décédé, on suppose célibataire sans enfants.

En 2004, les héritiers étaient le père pour 1/4, la mère pour 1/4, et la fratrie pour le surplus, donc votre belle-mère pour 1/4 et sa sœur pour le dernier 1/4. Sous réserve de l'acceptation de la succession par tous ces 4 héritiers.

Visiblement, la sœur a voulu racheter les parts des autres, et elle s'est donc fait donner de l'argent par les parents. Est-ce une donation hors part (par acte notarié qualifiant ainsi la donation) ou en avance de part (par défaut, en particulier avec une donation manuelle d'argent) ? A-t-elle pu racheter la totalité des parts, ou bien reste-t-il une indivision résiduelle ?

Ce rachat de parts et la donation d'argent n'ont pas modifié la propriété des biens des parents (hormis l'argent donné).

Il n'y avait pas besoin de "noter" quoi que ce soit puisque la donation est prise en compte dans les opérations de partage, pour assurer l'égalité, en cas de donation en avance de part. En quoi a consisté le fait de "noter" que votre belle-mère aurait 62% sur les biens des parents ?

Si c'est un testament sur les biens des parents, alors votre belle-mère est avantagée, car le testament ne supprime pas le fait que la sœur doive rapporter la donation d'argent dans le partage (si avance de part).

Par Loumaga

Merci beaucoup Rambotte, je ne suis pas en capacité de répondre à toute ces questions il me manque des éléments.... La sœur est en pleine propriété de la ferme de son frère donc plus d'indivision de ce côté là. Chez la notaire c'est vrai que j'ai écrit que s'était noté qu'elle avait 62% mais c'est moi qui est fait un raccourci. Comment exactement c'est noté je ne sais pas, mais le résultat c'est que de part les donations anciennes, la notaire a indiqué que ma belle mère avait 62% des biens immobiliers, et sa sœur 38. Par contre sur les meubles, les comptes... elles sont à 50 50%

Par Rambotte

Il y a une différence entre avoir 62% du bien, et avoir droit à 62% de la valeur du bien, suite à un calcul de partage incluant le rapport de la donation.

Très probablement, votre belle-mère a 50% du bien, comme elle a 50% des comptes. Mais bien sûr, il faut éclaircir ce qu'est cette "notation" du fait qu'elle aurait 62% du bien.

Imaginons que la maison des parents soit le seul bien de la succession, 50/50 entre les deux sœurs, et que sa valeur soit 100000. Imaginons que la donation, en avance de part, soit de 24000.

La masse de partage à égalité est de 100000 (bien présent au décès) + 24000 (rapport de la donation) = 124000. La part de chacune dans le partage est donc de la moitié = 62000.

Si la sœur veut la maison, elle doit payer une soulte de 62000 à votre belle-mère, ce qui correspond à 62% de la valeur de la maison (mais elle n'en possédait que 50%).

Mais bien sûr, ces calculs vont dépendre de la valorisation qu'on donne à la maison, et donc le 62% n'est pas figé.

En outre la valeur de rapport d'une donation d'argent qui a servi à acquérir un bien immobilier (ici des parts indivises d'un bien) n'est pas égale au montant de la donation, mais de la valeur actuelle du bien acquis (de la fraction acquise), dans son état au jour de l'acquisition. Il faut donc évaluer la valeur de la ferme du défunt frère.

Par ESP

c'est elle qui a dit qu'elle ferait plusieurs prêts à la consommation pour avoir suffisamment d'argent pour racheter sa part de la maison des parents.

Donc cette personne ne peut avoir de crédit à la consommation qu'en trichant sur ses déclarations, ce qui est malhonnête et répréhensible.

Il faut lui déconseiller, car à terme elle pourrait être saisie et perdre la maison.

Par Rambotte

En plus, les taux immobiliers sont plus intéressants que ceux des prêts à la consommation ?

Par Loumaga

ESP, effectivement c'est fort probable que cela finisse ainsi. Hors elle n'est pas en mesure de l'entendre. A ce jour elle se sent persécuté et penser que tout ce qui est fait ou dit, c'est contre elle.

A ce jour elle ne mange déjà pas certains jour pour joindre les 2 bouts alors avec des prêts en plus....