



## Litige en indivision depuis décès de notre père

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Depuis le décès de notre père en décembre 2006, nous sommes trois héritiers moi, ma soeur et mon frère. Depuis bientôt trois ans, je suis en conflit avec mon frère qui refuse de vendre la maison de Versailles qu'il a toujours habitée à titre gratuit d'abord du vivant de mes parents puis du vivant de mon père a installé toute sa famille et depuis le décès de mon père jusqu'à maintenant occupe toujours la maison de son plein grés à titre gratuit. Au moment du décès la maison a été estimée à 580000 euros. Devant le notaire, d'un commun accord nous avons descendu la somme à 550000 euros afin que mon frère puisse racheter les parts de ses soeurs. Mais allant de banque en banque, il n'a pu obtenir la somme complète (il manquait 51667 euros pour les deux soeurs soit 25833 euros chacune) et refusant toujours de vendre la maison. J'ai donc fait une proposition avec mon avocat d'une baisse de 8000 euros. Au vu de la crise immobilière actuelle mon frère avec son avocat nous propose 455000 euros ce à quoi j'ai répondu que sa proposition était irrecevable. Suite à cela j'ai demandé une indemnité compensatoire pour perte de revenu à l'indivision. Mon frère refusant toujours de donner la somme convenue et se fait taisant. Depuis le 28/04/2009, j'ai assigné mon frère et ma soeur en justice ce à quoi mon frère a répondu "le tribunal ne me fait pas peur car cela me permettra d'acheter la maison aux enchères à bas prix". Mon frère refuse toutes propositions et discussions à l'amiable aussi bien avec mon avocat que celui de ma soeur et il n'a toujours pas donné sa position malgré le rappel à l'ordre du tribunal qui lui a donné un délai jusqu'au trois novembre.

Question:

Mon frère a-t'il le droit de se soustraire à l'acte signé devant notaire sous prétexte de crise immobilière (Actuellement la maison peut-être vendue 500000 euros à condition qu'elle soit vide et libre de toutes visites)

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Mon frère a-t'il le droit de se soustraire à l'acte signé devant notaire sous prétexte de crise immobilière (Actuellement la maison peut-être vendue 500000 euros à condition qu'elle soit vide et libre de toutes visites)

Quelle est la nature de l'acte signé par le notaire?

A priori, s'il s'agit bien d'un contrat de vente des vos parts sur l'indivision, il faut savoir que ce contrat prévoit toujours une condition suspensive d'obtention des prêts. Cela signifie que si votre frère n'a pas eu les fonds pour racheter la maison, alors le contrat de vente est annulé et votre frère n'est pas responsable.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Il s'agit de l'acte de la déclaration de succession sur l'exposé actif de succession qui fait acte de la valeur de la maison (550000 euros) qui a été retenue et signé avec l'accord des trois parties prenantes sur lequel mon frère en toute connaissance du prix s'étant engagé à racheter la part de ses soeurs. S'il n'a pu obtenir la somme c'est à mon avis son problème car avoir des prétentions c'est bien mais faut-il pouvoir les assumer. En allant de banque en banque s'apercevant qu'il ne pouvait pas payer il fallait vendre le bien à ce moment là. Malheureusement il s'y est toujours opposé. D'après ce que vous me répondez en gros vous et votre soeur vous êtes fait avoir tant pis pour vous. Il n'a pas pu payer dommage.... En attendant il fait perdre de l'argent à l'indivision et il profite tranquillement de la maison et des

meubles. Moi ce que je veux tout simplement c'est ma part.

Ne vous inquiétez pas je ne suis pas en colère mais avouez que c'est rageant ce problème de succession.  
Cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

I s'agit de l'acte de la déclaration de succession sur l'exposé actif de succession qui fait acte de la valeur de la maison (550000 euros) qui a été retenue et signé avec l'accord des trois parties prenantes sur lequel mon frère en toute connaissance du prix s'étant engagé à racheter la part de ses soeurs.

Une déclaration de succession et un acte d'achat mettant fin à l'indivision doivent normalement faire l'objet de deux actes distincts, vu l'importance des deux actes et vu qu'une déclaration de succession n'a en principe qu'une simple vocation fiscale.

D'après ce que vous me répondez en gros vous et votre soeur vous êtes fait avoir tant pis pour vous. Il n'a pas pu payer dommage....

Pourquoi vous vous êtes faites avoir? Vous ne pouvez pas vendre vos parts à quelqu'un d'autre? Vous ne pouvez pas demander en justice à ce qu'il soit mis fin à l'indivision?

En attendant il fait perdre de l'argent à l'indivision et il profite tranquillement de la maison et des meubles. Moi ce que je veux tout simplement c'est ma part.

Vous pouvez demander une indemnité d'occupation aussi simplement que sûrement.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

J'ai bien demandé à vendre le bien et comme mon frère si est toujours opposé, j'ai demandé par l'intermédiaire de mon avocat la liquidation des biens et ma sortie de l'indivision d'où l'assignation en justice en avril 2009 de mon frère et de ma soeur car elle hésitait à prendre des décisions sur cette affaire de succession. Maintenant la justice est en cours et comme je vous l'écrivais plus haut le tribunal "ne fait pas peur à mon frère car il pourra acheter la maison à bas prix aux enchères." C'est lui qui l'a précisé sur la lettre de son avocat.

Très cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai bien demandé à vendre le bien et comme mon frère si est toujours opposé, j'ai demandé par l'intermédiaire de mon avocat la liquidation des biens et ma sortie de l'indivision d'où l'assignation en justice en avril 2009 de mon frère et de ma soeur car elle hésitait à prendre des décisions sur cette affaire de succession. Maintenant la justice est en cours et comme je vous l'écrivais plus haut le tribunal "ne fait pas peur à mon frère car il pourra acheter la maison à bas prix aux enchères."

Tant mieux pour lui s'il achète la maison à bas prix, il faut voir le bon côté des choses: Vous serez enfin libérée de ce choix.

Une autre solution consisterait à trouver un tiers acquéreur, qui serait prêt à acheter le bien à un bon prix: En effet, dans ce cas, et depuis la réforme de mai 2009, les indivisaires qui rassemblent au moins 2/3 des parts peuvent procéder à la vente, avec autorisation du tribunal.

Si vous ne remplissez pas ces conditions de majorité, vous pouvez encore chercher une personne qui serait prête à n'acheter que vos parts. C'est pas évident à trouver mais sait-on jamais.

Ce sont les seules solutions que j'entrevois, en dehors l'adjudication judiciaire.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Que mon frère achète la maison à bas prix c'est une chose mais pour couvrir la perte du bien en indivision je suis sûrement en droit de lui demander des dommages et intérêts pour la perte des fruits et revenus subits par la décote de cette vente aux enchères. Au tribunal le juge peut peut-être lui interdire la vente aux enchères au vu de sa mauvaise volonté à un arrangement à l'amiable et demander à ce que la maison soit vendue à un tiers par agence. Finalement,c'est un cercle vicieux cette affaire Mon frère attend les enchères pour acheter la maison à bas prix et comme cela ne se fera sûrement pas dans un délais rapide le compteur tournant pour les indemnités, vu que la somme risque peut-être d'être importante pour les deux soeurs pourra-t'il payer au moment des enchères?. L'achat de la maison, les frais de justice , les indemnités à lui de bien réfléchir.. Quant moi s'il va sur ce chemin là avec mon avocat je ne le lacherai pas pour ce qui est des indemnités.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Au tribunal le juge peut peut-être lui interdire la vente aux enchères au vu de sa mauvaise volonté à un arrangement à l'amiable et demander à ce que la maison soit vendue à un tiers par agence.

Non, ce n'est pas possible: Les indivisaires non seulement ont le droit de participer à la vente aux enchères mais en plus ont un droit de préemption c'est à dire qu'ils peuvent se substituer au tiers acquéreur.

Mon frère attend les enchères pour acheter la maison à bas prix et comme cela ne se fera sûrement pas dans un délais rapide le compteur tournant pour les indemnités, vu que la somme risque peut-être d'être importante pour les deux soeurs pourra-t'il payer au moment des enchères?

Je suis d'accord. Son raisonnement n'est pas très bon, d'autant qu'on sait jamais à l'avance quelle va être le prix de l'immeuble. S'il ne peut pas payer, il aura alors des problèmes puisque vous pourrez procéder à des saisies sur l'intégralité de son patrimoine personnel.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,

Merci de vos réponses,cela me permet un meilleur éclairage,à présent,j'attends de voir ce que veut faire ma soeur et son avocat,en cas de besoin,je vous recontacterai, très cordialement.