



Succession bloquée

Par FILLE

Mes 2 parents sont dééidés. Ma mère il y a 1 ans

Mon frère, ma soeur et moi, sommes héritiers de leur maison. évaluée à environ 240.000? à 280.000)

Ma s?ur (65 ans) a été aidée pendant 30 ans par mes parents et ont élèves ses 2 enfants (aujourd'hui 40 ans (RSA sans emploi) et 38 ans invalidité. Ma s?ur perçoit une retraite (droit propre) du montant du minimum vieillesse. La Banque de France a effacé ses dette pour loyers impayés et crédits (surendettement)

Elle vit chez mes parents depuis 25 ans. Et ses enfant sont revenus chez ma mère au moment du COVID.

Ils ont aidés ma mère à rester dans son domicile (avec service ménager de la Mairie). Ma soeur et mes neveux ne payaient pas de loyer, mais participaient aux charges de la maison et aux frais d'alimentation.

Depuis la mort de ma mère, ils continuent à y vivre et paie même la taxe foncière. Ils auraient voulu avoir un HLM. Mais il n'ont pas un "bon dossier" et rien ne leur ait proposé.

Il y a eu une violence dispute avant les obsèques.

Je ne leur parle plus et ne souhaite plus le faire.

J'ai obtenu, non sans difficulté, auprès du notaire en charge de la succession l'attestation dévolutive qui me désigné comme l'un des 3 héritiers.

Demander à ma soeur et ses enfants, le paiement d'un loyer à l'indivision : il risque d'être refusé par le juge puisqu'ils ont des ressources au minima sociaux. Et de plus ma soeur risque fort de ne pas le payer.

Je ne peux, ni ne veux acheter cette maison. Mon frère non plus apparament.

La succession est bloquée ! Je risque un jour devoir payer 1/3 de travaux de cette maison. Et je suis retraitée et je paie un loyer qui est de la moitié de ma pension...

J'ai contacté des sociétés de rachats de parts.

eux acceptent de me l'acheter(frais déduits) 30.000?. Mais Mieux que rien.

N'y a-t-il vraiment rien d'autres à faire ?

Puis-je faire confiance à ses sociétés de rachats de part ?

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi.

des sociétés de rachats de part ??? Méfiez vous !

Demandez au moins conseil à votre notaire.

Si vous voulez vendre votre part, il faut obligatoirement commencer par la proposer à l'amiable à votre soeur et à votre frère.

Ensuite vous pouvez la vendre à qui vous voulez, ou encore demander au tribunal une licitation judiciaire = vente aux enchères.

Mais ne signez surtout rien sans l'avis de votre notaire.

Par FILLE

Le problème est que le juge risque très très fortuitement de ne pas accepter une vente par Licitation, car ma s?ur et ses enfants ne sont pas solvables = ne peuvent pas être relogés : ni dans le privé ni dans un HLM..

Je n'ai pas de notaire et celui en charge de la succession a mis plus de 9 mois à me donner l'attestation de d'évolution : je n'ai pas confiance en elle.

Oui j'ai peur de me faire avoir par une société de rachat de part... Mais quelle autre solution ai-je.?

Je n'ai pas d'argent pour me lancer dans un procès sans fin et j'ai bientôt 70 ans.

Un conseil svp

Est-ce que je me trompe dans mon raisonnement ?

Par Rambotte

Il n'y a pas à se méfier outre mesure, au sens d'une arnaque, il s'agit effectivement de la cession de droits successifs (et non des rachats de parts). Il faudra sans doute faire étudier le contrat avec le notaire (ou un avocat) notamment concernant les éventuelles dettes de la succession.

Ceci évite ainsi de s'occuper de toutes les formalités. Bien sûr, l'acheteur de droits successif (en général une société spécialisée) ne va pas vouloir payer trop cher, puisque c'est lui qui va s'occuper de la sortie de l'indivision. La valeur décotée est le prix à payer pour ne pas avoir à gérer quoi que ce soit.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136385/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136385/[/url]

Voir les 1696 et quelques articles suivants.

Par Rambotte

Le problème est que le juge risque très très fortuitement de ne pas accepter une vente par licitation
Non, la demande de sortie d'indivision est de plein droit. Si le bien n'est pas commodément partageable en lots, le juge ne peut pas faire autre chose qu'ordonner la licitation (la vente aux enchères).

Tout au plus, le juge peut sursoir au partage pour une durée de deux ans, sur demande d'un indivisaire. Le temps que l'indivisaire puisse se retourner. Notons qu'il n'y a pas de notion de trêve hivernale ou autre. Il ne s'agit pas d'une location avec expulsion du locataire.

Et encore le sursis de deux ans au partage n'est pas en toutes circonstances :

Article 820

A la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.

S'il y a lieu, la demande de sursis au partage peut porter sur des droits sociaux.

Par FILLE

Hoo ! Ça je ne le savais pas.

Et je ne l'ai vu écrit nulle part ! En tout cas pas aussi clairement...

C'est une solution qui pourrait me convenir...

Mille mercis

Mais vous me rassurez beaucoup aussi sur la solution de la vente de ma part : je suis moi même atteinte d'une grève maladie. Je ne devrais pas en mourir... Mais le temps, je sais que c'est précieux ..

Choix pas simple.

Mercis pour ces informations.

Quelle solution vous semble être la moins mauvaise ?

Par Rambotte

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un loyer d'occupation.

Mais d'une indemnité d'occupation. Pour cela, il faut que l'occupation soit privative, c'est-à-dire que vous soyez empêché de jouir du bien. Si vous pouvez y venir à votre guise, l'occupation n'est pas privative, même si vous n'exercez pas cette faculté de pouvoir y venir à votre guise.

Si l'indemnité d'occupation est due, le juge ne peut pas non plus la refuser, dans les opérations de partage (pour une durée de 5 ans en arrière).

Même si le juge ne peut pas refuser à terme la licitation, la procédure de partage judiciaire, avec avocat obligatoire, peut durer longtemps. Mais la partie adverse ne semble pas non plus être en mesure de payer grassement son propre avocat, qui risque d'être payé à l'aide judiciaire, donc pas beaucoup, et ne risque donc pas de s'investir outre mesure dans ce dossier pour le faire traîner.

Il est difficile de conseiller. Notez que l'assignation en partage judiciaire, pour être recevable, doit mentionner toutes les diligences entreprises pour obtenir un accord amiable. Le préalable serait donc de demander la vente du bien, et que le notaire constate le refus de vendre d'une des parties dans un procès-verbal, constatant aussi le refus de toutes les

parties de racheter la part des autres (refus motivé par l'impossibilité financière).

PS Ce n'est pas la succession qui est bloquée, c'est le partage.

Par FILLE

Hoo !
J'ai vraiment cru savoir me renseigner. Mais je constate que je n'ai absolument pas lu ce que vous m'expliquer. Et en vous lisant je trouve que c'est logique, clair et en accord avec le droit, pour ce que j'en connais.
Je comprends beaucoup mieux où j'en suis et ce que je pourrais faire...

L'avantage de la cession des parts est la rapidité et surtout de ne pas avoir à mener ces procès. Et franchement, même si mon frère et ma s?ur ont été ignobles, je redoute de faire en mon nom un procès qui aura pour conséquences la perte du logement pour ma s?ur et ses enfants... Même si c'est une chance pour eux de devenir plus autonome... Peut-être.

Mais je trouve logique et très saine la démarche juridique que vous m'apprenez.
Je vais donc prendre un peu de recul et de temps pour y réfléchir et peut-être pour trouver la force de mener moi même ces procédures judiciaires...

Être en procès avec sa fratrie, c'est dur. Mais se faire rejetée et déshériter de fait, l'est aussi ..

Mercis vraiment de m'apprendre mon droit.