



Succession maison en indivision

Par Nath7764

Bonjour

Ma tante est propriétaire des 3/4 d une maison l autre 1/4 qui appartenait à mon défunt père

Nous sommes donc mon frère ma s?ur et moi devenus propriétaires de ce quart lors du décès de mon père

Ma tante souhaite de son vivant me "donner" ses 3/4

Mes frère et s?ur peuvent ils s opposer à ce que je rachète leur part ? Puis occuper la maison ? Peuvent ils m obliger à vendre la maison ? Vous aurez compris que nous ne sommes pas en bons termes ... Merci d avance je suis dans l impasse

Par Isadore

Bonjour,

Vos frères et s?urs peuvent refuser le rachat de leur part. Ils peuvent aussi imposer le partage judiciaire et faire vendre le bien aux enchères avec le risque d'une forte décote.

Financièrement votre fratrie aura intérêt à vous vendre ses parts à vous à un bon prix plutôt que de risquer l'aléa des enchères au terme d'une longue et coûteuse procédure.

Cela dit s'ils sont prêts à perdre de l'argent ou si l'un d'eux veut tenter de racheter le bien il est possible que ça se finisse aux enchères judiciaires.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous proposez un "bon" prix, il n'y a pas de raison qu'ils refusent... sauf si d'autres considérations entrent en jeu.

Si votre tante vous donne sa part, vous devrez probablement payer des taxes, renseignez vous auprès de votre notaire pour anticiper.

Vous pouvez y habiter si les autres indivisaires sont d'accord, dans ce cas vous leur devrez une indemnité d'occupation.

Par Nath7764

Bonjour merci d avoir répondu

Donc si je comprends bien le fait d avoir 3/4 et eux 1/3 du quart restant chacun ne change rien ?

Y a t il d autres démarches que ma tante puisse faire pour éviter qu au final la maison familiale risque d être vendue ?

Chose que je ne veux pas mais que mes frère et s?ur n hésiteraient pas à faire malheureusement

Par Isadore

Donc si je comprends bien le fait d avoir 3/4 et eux 1/3 du quart restant chacun ne change rien ?

Ben si, ça diminue le montant de ce que vous devrez verser comme indemnité d'occupation si vous occupez seul le bien avant la fin de l'indivision. Cela augmente la part de revenus que vous toucherez si le bien est mis en location. Et cela augmente la part des charges de l'indivision que vous devrez payer.

Y a t il d autres démarches que ma tante puisse faire pour éviter qu au final la maison familiale risque d être vendue ?

A part racheter la part de vos frère et soeur ? Pas vraiment non.

Si votre fratrie est motivée par la ranc?ur, quitte à perdre de l'argent, ils pourront forcer la vente quoi qu'il arrive. Si c'est

l'argent qui les intéresse, il suffit de leur proposer un bon prix de sorte qu'ils n'aient pas intérêt à vendre à des tiers.

Si la vente finit aux enchères judiciaires vous aurez le droit d'enchérir.

Faites réaliser plusieurs estimations de la maison et proposez à votre fratrie un prix d'achat dans la fourchette haute (ou demandez-leur leur prix directement).

S'ils veulent faire forcer la vente, ils devront :

- payer un avocat
- subir une longue procédure
- risquer de voir le bien bradé aux enchères.

Si l'autre solution est de vous vendre leur part au prix fort, il y a beaucoup de chances pour qu'ils la choisissent.

Par yapasdequoi

La seule option c'est de mettre en place une convention d'indivision qui peut empêcher la vente pendant au maximum 5 ans. Mais pour cela il faut un accord entre vous tous...

Si les autres veulent vendre, le mieux c'est de leur acheter leurs parts. S'ils veulent vendre leur part indépendamment, vous avez un droit de préemption. Et s'ils ne veulent pas vendre malgré un prix attractif, il faudra passer à la vente aux enchères, à laquelle vous pouvez participer.

Attention dans la vente aux enchères, vous devrez être capable de financer la totalité du prix.

Consultez votre notaire et/ou un avocat.

Par Nath7764

Merci beaucoup je suis donc dans l'impasse ... et dire que je pensais que c'était seulement dans les émissions à la télé que les familles se déchiraient et bien non plus de sentiments seul l'appât du gain résonne c'est bien triste
J'avais pensé à l'option du viager mais la aussi ce n'est pas possible
Et si je donne l'argent à ma tante et que elle rachète leur part peut-être que cela passerait mieux et qu'ils ne seraient pas au courant que ce serait pour moi au final ?
C'est compliqué je suis désolée de vous embêter avec ça

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez prêter de l'argent à votre tante pour qu'elle rachète leur part.

Si c'est l'appât du gain qui motive votre fratrie et que vous pensez qu'ils vont vouloir vendre, pourquoi ne pas attendre qu'ils passent à l'action ? Vous leur proposerez de racheter leur part à ce moment-là.

Dans une indivision, ce qui est problématique c'est quand plusieurs personnes convoitent le même bien. S'il y en a un qui veut garder le bien et les autres qui veulent de l'argent, il est assez facile de contenter tout le monde.

Si votre fratrie refuse de vous vendre ses parts à vous malgré un prix avantageux, le problème est au contraire qu'il y a trop de sentiments et pas assez d'appât du gain.

Par yapasdequoi

Si la tante semble mieux considérée pour racheter les parts, pourquoi pas. Là on sort du juridique.

Par Nath7764

Merci beaucoup à tous pour vos réponses adienne que pourra ...