



Indivision , vente d un bien à un membre de la patrie

Par MARIA15

Bonjour, j'ai perdu mes parents à 1 an d intervalle, il y a 2 maisons, j ai 3 frères et soeurs et je leur ai fait une proposition sur l une d entre elle afin de la garder, quels sont mes recours s ils refusent de me la vendre? Est ce que je suis prioritaire sur cette vente ? Sachant qu ils n étaient pas intéressés et qu ils ont demandé au notaire de me de répondre sur le devenir de ces 2 biens.merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'ils souhaitent la vendre, vous êtes prioritaire. Mais ils peuvent aussi ne pas vouloir vendre.
Dans ce cas seule une licitation judiciaire peut vous donner la possibilité d'acheter leurs parts.
Demandez conseil à votre notaire.

Par MARIA15

Vous voulez dire liquidation judiciaire ???

Par yapasdequoi

Non. pas "liquidation".
Licitation judiciaire = vente aux enchères.

Par AGeorges

Bonsoir Maria,

Attention, une potentielle priorité ne peut venir que de votre appartenance à l'indivision successorale. Elle s'applique tout autant aux autres héritiers.

Si donc, aucun des autres héritiers ne souhaite devenir propriétaire de la maison, ALORS, vous êtes prioritaire sur un acheteur extérieur. Au même prix.

En l'absence de différence pour leur part, les autres héritiers n'ont pas vraiment de raison de refuser, pour eux que vous soyez l'acheteur ou que ce soit une personne extérieure, c'est pareil.

Evidemment, la somme que vous devrez aux autres héritiers ne va pas dépendre QUE du prix de cette maison. Déjà, vous êtes indivisaire du 1/4. Vous ne devrez donc que les 3/4, ce qui sera encore diminué par le reste de l'héritage s'il peut être partagé entre les autres héritiers.

Chaque héritier peut faire une proposition de partage au notaire, ce dernier fait le montage global et si tout le monde est d'accord, on signe. Sinon, c'est le Tribunal.

Par MARIA15

Merci de me donner un peu plus de détails sur la 1ere phrase, nous sommes en indivision donc?? Et autre question comme j'ai fait ma demande avant les autres pour cette maison suis je prioritaire ou un des autres héritiers peut il proposer de l acheter ?

Par MARIA15

En fait s'ils refusent de me la vendre sont-ils en droit de l'acheter ??? Vu que j'ai fait ma demande avant ? Merci

Par MARIA15

C'est un peu complexe ces histoires d'indivision. J'ai fait une proposition avec un certain montant, mais si un acheteur extérieur en propose plus ou un autre membre de l'indivision je ne suis plus prioritaire dans ce cas là ????

Par MARIA15

Et pour que quelqu'un de l'extérieur en propose plus que moi, il faut la mettre en vente et ils ont besoin de mon accord non??? Vu que je veux l'acheter je vais refuser c'est sûr...Vraiment besoin d'aide oups

Par yapasdequoi

Vous avez priorité pour un même prix. Si un tiers propose plus il faudra vous aligner.

Par yapasdequoi

Et en cas de litige, seul le tribunal pourra vous départager.
Voyez un avocat.

Par MARIA15

Mais c'est qui le tiers?? Un de mes frères et sœurs ou quelqu'un de l'extérieur ?? La maison n'a pas été mise en vente vu que le notaire m'a demandé si je voulais la garder et à quel prix..Mes frères et sœurs par contre peuvent augmenter le prix même si ce prix dépasse l'évaluation et dans ce cas là je devrais m'aligner.???Moi je pensais que, comme j'avais fait une proposition en 1er ils ne pouvaient pas en refaire une derrière moi

Par MARIA15

Oui je vais prendre Rdv.merci

Par MARIA15

Juste une autre question, s'ils refusent de me la vendre ils n'ont pas le droit de la mettre en vente sans mon accord???

Par MARIA15

Juste une autre question, s'ils refusent de me la vendre ils n'ont pas le droit de la mettre en vente sans mon accord???

Par MARIA15

Excusez moi mais vos réponses m'ont un peu perdues..

Par MARIA15

En résumé si elle a été estimée à 20 000 mais que quelqu'un d'extérieur propose le double est-ce que je dois m'aligner où est-ce que je reste prioritaire à 20 000???

Par AGeorges

Maria,

Un "tiers", c'est quelqu'un qui n'est PAS un des héritiers.

Le principe global, c'est que s'il y a 4 héritiers et deux maisons et quelques autres biens, on ne peut pas couper les maisons en 4 parts pour chacun.

Le plus simple, au niveau calcul, c'est de tout vendre, de ne plus avoir qu'une somme d'argent que l'on divise en 4, et c'est fini.

Pour vendre, il faut faire estimer chaque maison. Selon la superficie, le prix du m2 dans votre coin et l'état. Il faut que les 4 héritiers se mettent d'accord sur un prix. Déjà, cela règle le problème de la surenchère toujours possible.

Au besoin, VOUS faites estimer la valeur et VOUS faites une proposition un peu au-dessus. Mais cela ne vous donne aucune priorité sur les autres héritiers.

Après, une fois tout le monde d'accord pour que vous achetiez, il faudra finir le partage de succession et pour la partie Maison pour vous, vous devrez assumer les frais liés au changement de propriétaire immobilier.

Et si quelqu'un n'est pas d'accord, le notaire établira un constat de difficulté et c'est un juge qui tranchera. Mais dans les conditions ci-dessus, c'est peu probable sauf si l'un des héritiers vous en veut particulièrement !

Si c'était le cas et que votre proposition est la plus intéressante pour toute la succession, le juge devrait vous autoriser à acheter les parts de cette maison qui ne sont pas à vous.

Par AGeorges

En résumé si elle a été estimée à 20 000 mais que quelqu'un d'extérieur propose le double est-ce que je dois m'aligner où est-ce que je reste prioritaire à 20 000???

Réponse : NON

Il faut cependant être un peu dingo pour proposer 40 000 pour une maison qui en vaut 20 000. Cette hypothèse est peu crédible, sauf si l'estimation a été mal faite.

Et si l'estimation est bonne, proposez 21.000?.

Par MARIA15

Ça c'est sûr qu'il faudrait trouver le pigeon...De toute manière ils leur faut mon accord pour la vente..Donc ça sera vite régler..

Par yapasdequoi

Comme déjà dit, si litige c'est le juge qui décidera.
Le pire c'est la vente aux enchères. Mais vous pourriez y participer.

Par janus2

De toute manière ils leur faut mon accord pour la vente..Donc ça sera vite régler..

Bonjour,
Pas nécessairement, si les autres indivisaires disposent d'au moins 2/3 des droits indivis, il y a une procédure simplifiée qui permet de se passer de votre accord, via le tribunal...

Par MARIA15

Les 2 maisons ont déjà été estimées après la mort de min père, c'est mon frère qui s'en était occupé, après le décès de maman ils sont allés voir le notaire pour des papiers mais ils en ont profité pour demander au notaire ce que j'avais décidé pour l'avenir des 2 biens soit que je les achetais tous les 2 soit l'un soit aucun et dans ce cas là je donnais mon accord pour les céder à une personne de l'extérieur. Ma réponse a été clair j'en garde une, la 1ere fois ils ont refusé ma proposition car trop basse, j'ai donc refait une 2ème proposition qui celle là, correspondait à l'estimation. Pour le moment aucune réponse. Donc soit ils refusent encore soit ils acceptent mais de toute manière ils sont bien obligés de me répondre non??? Pour trouver une personne extérieure qui propose plus ne sont ils pas obligés de passer par moi ? Alors déjà soit je m'aligne sur le prix d'un tiers soit en indivision je peux aussi refuser la vente??? Voilà j'espère avoir

été plus clair. Et dernière question parce que déjà je vous sollicite beaucoup mais j'avais fait une promesse à mon père de garder cette maison de famille et ils sont très jaloux, donc ma question ils ont sollicité le notaire afin que je donne ma réponse pour l'avenir des biens donc c'est bien qu'ils étaient d'accord pour que j'en achète au moins un des deux, ce mail peut-il servir de preuve s'ils changent d'avis et ont-ils le droit de changer d'avis?? J'ai peur que cette succession parte devant le juge ..Parce que de mon côté je suis en droit aussi de refuser la vente à un tiers non??? Encore merci pour vos réponses mais cette histoire me bouffe mes journées

Par AGeorges

Bonjour Maria,

Donc ça sera vite réglé..

Hélas non !

En cas de désaccord, la seule voie possible restera le Tribunal. Et là, les délais peuvent se compter en années, ou en nombreux mois si vous avez de la chance. Les tribunaux sont saturés ...

Par yapasdequoi

Il faut se référer au code civil.

Notamment :

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Article 815-14

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

La majorité des 2/3 ne permet pas de vendre à une personne extérieure sans passer par l'accord de tous ou le tribunal.

Par MARIA15

Yapasquoi si je suis le code civil on est 4 , donc il leur faut mon accord pour vendre

Par yapasdequoi

Mais oui ! C'est ce que je vous dit depuis le début !

Il faut SOIT votre accord, SOIT une décision du tribunal.

Et le juge peut prendre une décision qui s'appelle "licitation judiciaire" qui OBLIGE à vendre aux enchères. Vous pouvez ensuite participer à ces enchères, mais sans garantie de gagner.

Par MARIA15

Merci merci. Et pensez vous qu'ils peuvent trouver un autre acquéreur non sans mon accord mais sans m'avertir ?? Je sais que je pose des drôles de questions mais j'ai une famille tordue et le notaire ne répond pas à mes mails ou le dernier Rdv je n'ai pas été mise au courant.

Par yapasdequoi

Ils peuvent trouver un acquéreur, mais aucune vente ne se fera sans vous en informer, ni purger votre préemption, et les autres indivisaires ne peuvent pas vendre VOTRE part, ils ne peuvent vendre que leur part (ce qui présente assez peu d'intérêt pour un étranger à la famille).

Le notaire vous répondra si vous lui demandez un rendez-vous et posez toutes vos questions en une fois, et en écoutant les réponses. Préparez vos questions par écrit avant le rendez-vous. Il ne répondra pas aux mails ni aux appels téléphoniques.

Par MARIA15

Merci beaucoup, en effet le notaire ne répond pas à mes mails..Le souci c'est que j'habite à 200kms et mes frères et sœurs sont sur place eux Mais je l'appellerai..merci encore à tous et passez de bonnes fêtes de Noël

Par yapasdequoi

L'appeler pour poser des questions par téléphone ne servira à rien. Demandez un rendez-vous formel. Au besoin par vidéo.