



Achat immobilier d'une indivision.

Par Hringsfjord

Bonjour à tous,

J'ai besoin de vos lumières et je remercie d'ores et déjà tous ceux qui participeront à cette discussion.

Suite au décès d'un de mes oncles mon cousin a hérité de la quote-part de la maison familiale et il a décidé de la revendre .

Je me suis donc proposé de la racheter ce qu'il a accepté. Le notaire m'a donc contacté par courrier et?surprise un de mes oncles (oncle 1) a décidé de nous vendre sa part en même temps sans nous prévenir. Je prends donc la décision de racheter toutes les parts (sauf celle de ma mère qui devait se faire sous forme de don) l'ensemble des indivisaires étant d'accord tant sur le prix de vente que sur la vente en elle-même . Le compromis devait donc être signé le 24 juin.

Malheureusement, cet oncle 1 qui n'avait pas été sollicité mais qui avait pleinement proposé sa quote part à X euros , offre que j'ai acceptée, met subitement en péril cet achat. Il a pris attache d'un autre notaire et demande une nouvelle estimation du bien (fait il y a moins de 6 mois) ainsi qu'une division du terrain en vue de vendre une parcelle et ce, donc à moins de 3 semaines de l'achat du bien.

Comme vous vous en doutez, mon prêt est déjà accepté le notaire a déjà préparé les actes et plusieurs projets liés à ce bien sont déjà lancés.

Par écrit 5 des 7 indivisaires (l'un n'ayant pas encore répondu) se sont fermement opposés à une réévaluation et une division avant la vente précisant qu'ils souhaitent poursuivre la vente du bien comme convenu.

Ceci étant posé je me demandais s'il y'avait un risque important de voir cette vente ne pas aboutir (retrait de l'indivisaire en question) alors que j'ai déjà pris des engagements auprès de la banque et que l'offre proposée via par le notaire et acceptée sans négociation de ma part a déjà été formulée et à abouti sur un rdv pour la signature ?

Merci une nouvelle fois pour votre aide.

Par Isadore

Bonjour,

Votre oncle peut en effet se rétracter, mais cela n'engage que lui et donc la vente de sa part.

Donc vous avez deux options, soit vous renoncez à cet achat, soit vous rachetez uniquement les parts de ceux qui veulent bien vendre.

Sauf si votre oncle s'est déjà engagé fermement (par un compromis), il peut revenir sur sa décision à tout moment. Et s'il y a eu un avant-contrat de signer, il faut voir s'il est possible de le forcer à vendre... Techniquement, s'il refuse vraiment de vendre, vous allez devoir lancer une procédure judiciaire.

Par janus2

Et s'il y a eu un avant-contrat de signer, il faut voir s'il est possible de le forcer à vendre...

Bonjour,
A priori, le compromis n'est pas encore signé :

Le compromis devait donc être signé le 24 juin.

Par Rambotte

Bonjour.

Il s'agit d'une opération de partage partiel entre indivisaires successoraux, avec versement de soultes, pas d'une vente au sens classique du terme, avec versement d'un prix.

A priori, il n'y a pas besoin d'avant-contrat, de compromis, etc.

Pour l'acte qui sera réalisé, appelé par les notaires "vente à titre de licitation" (ou "sur licitation") bien qu'il n'y ait pas de licitation (= vente aux enchères), vous ne rachèterez que les droits indivis de ceux qui veulent céder leurs droits, et l'oncle récalcitrant restera avec ses droits indivis.

Pour la banque, vous pourrez la prévenir que l'un des indivisaires ne veut plus céder ses droits, et donc que vous n'avez plus besoin de tout le capital demandé initialement. La banque qui accepte de prêter une certaine somme devrait être capable de prêter moins, par exemple en diminuant la durée du prêt (donc sans changer votre taux d'endettement).

Par Hringsfjord

Bonjour,

Je vous remercie très sincèrement pour vos retours. Il semblerait pourtant que je me sois emmêlé les pinceaux.

Il n'y a jamais eu en effet de proposition de la part du notaire de signer un compromis de vente, la date du 24 juin étant en réalité la signature définitive.

Le seul document en ma possession, qui a suffi à ma banque pour valider le prêt, est un document intitulé « Attestation avant vente » qui stipule que le notaire est chargé d'établir un acte de licitation par l'ensemble des indivisaires y compris celui qui est revenu à la charge la semaine passée.

Cette attestation a-t-elle une quelconque valeur ?

Je vous remercie une nouvelle fois.

Par Rambotte

Elle a la valeur de sa portée.

Le notaire, un jour, a constaté la volonté, sans doute exprimée oralement, de certains indivisaires, de vous vendre leurs droits indivis.

Il ne me semble pas que cela vaille engagement des parties en question. Cette attestation est signée du seul notaire, j'imagine ?

C'est l'attestation de l'existence d'un projet de partage partiel, mais pas plus formalisé que cela, à mon avis.

Par Isadore

Bonjour,

Je pense aussi que cette attestation n'est pas un engagement ferme de votre part. Dans le cas d'une vente "classique" on signe souvent un "avant-contrat" qui engage fermement les parties.

Dans le cas où un indivisaire vend sa part à un autre ce n'est pas d'usage comme l'indique Rambotte. Mais bon, vous auriez pu signer une convention entre vous ou quelque chose de ce genre.

Ce qui pourrait coïncider au niveau du prêt, c'est que la banque avait visiblement prêté dans la perspective que vous deveniez seul propriétaire du bien. Elle pourrait être un peu refroidie par la perspective d'un maintien en indivision, même en prêtant un capital inférieur. Cela risque surtout de coïncider si le bien devait servir de garantie (hypothèque...).

Si la garantie n'était pas liée au bien (caution, autre bien hypothéqué...), la banque pourrait vous suivre plus facilement.

Par Rambotte

On sait que la mère garde ses droits indivis dans l'opération de partage partiel (qu'elle donnera par ailleurs, plus tard). Donc a priori, la banque ne s'attend pas à ce que Hringsfjord devienne l'unique propriétaire. A moins que l'attestation du

notaire déclare aussi que la mère fera donation de ses droits indivis.

Autre possibilité. La valeur d'un bien n'est pas une valeur exacte. Donc l'un peut vendre ses droit indivis sur une base donnée, et l'autre peut vendre les siens sur une autre base, s'il veut faire réévaluer le bien. Il n'a même pas besoin de faire une évaluation, il peut dire "je vends ma part tant".

Par Hringsfjord

Merci à tous pour vos retours.

Je me rends donc compte que du simple fait de cet oncle un peu vénal sur le tard, j'ai de grandes chances de ne pas pouvoir accéder à la propriété.

En effet ma mère fait le don de sa part le même jour que l'achat des autres parts (quoi que le don intervient avant dans l'ordre des signatures) cela a été transmis à la banque qui l'a considéré comme un apport dans ses calculs. Ils s'attendent donc bien à un achat plein et entier du bien. Une hypothèque sert d'ailleurs de garantie.

Je trouve ça assez dingue de ne pas avoir de protection alors que l'oncle en question a changé d'avis des mois après notre accord (rien de signer mais tout est écrit via notaire). Quand bien même il souhaiterait plus pour sa part, Ce qui est son droit semble-t-il, il aurait fallu me le proposer d'office et non pas la somme qui a été estimé (valeur haute) par le notaire.

Aujourd'hui, s'il ne se ravise pas, je ne peux ni me permettre d'acheter les autres parts sans la sienne et s'il souhaite la vendre ne serait-ce que 5000 euros de plus, je ne peux pas vraiment me permettre de refaire un prêt vu les taux pratiquer et quand bien même cela constituerait de fait un préjudice.

Je n'ai plus qu'à attendre et à espérer que cela se passe bien. Si j'ai bien compris la règle des 2/3 vendeurs ne fonctionne qu'avec des frais de justice et une vente aux enchères ?

Bonne journée à tous.

Par Rambotte

La règle des 2/3 ne fonctionne pas directement, parce que ce n'est pas une vente du bien indivis... C'est un partage partiel (et une donation en sus).

Par Hringsfjord

Bonjour merci encore pour votre aide.

Je lis pourtant un peu partout qu'une fois que l'offre d'achat a été accepté (le tout par écrit) le vendeur ne pouvait plus faire marche arrière .

Par Rambotte

Euh, je relis attentivement le premier message.

Votre mère fait partie de l'indivision (vous parlez de sa part dans la maison familiale, qui vous sera donnée). Mais vous ? Je n'avais pas percuté, mais je pense que vous n'êtes pas indivisaire, si votre mère l'est ?

Vous parlez aussi de 7 indivisaires, mais dans les messages, je ne lis que :

- la cession onéreuse de la part héritée par votre cousin,
- la cession onéreuse (et désormais objet du litige) de la part de votre oncle,
- la cession gratuite de la part de votre mère.

Vous ne parlez pas des autres cessions.

Dans ce cas, il s'agirait que d'une vente de droits indivis faites à un étranger à l'indivision, et pas d'une opération de partage (partiel ou total) entre indivisaires.

Qui doit donc suivre un formalisme de notifications, où l'indivisaire qui souhaite céder onéreusement des droits indivis doit notifier son projet à tous les autres indivisaires, qui ont le droit d'exercer une préemption.

Pouvez-vous expliquer comment on est passé de l'offre d'achat au cousin (acceptée par lui) + l'offre de vente par l'oncle

(acceptée par vous) à la vente complète du bien (sauf la part de votre mère) ? Est-ce après réception des notifications dont j'ai parlé au paragraphe précédent, les autres indivisaires apprenant que le cousin vend, décident de proposer leur part au lieu d'exercer la préemption ?

On se retrouverait donc dans le schéma d'une cession du bien à un tiers, avec toutes les règles des offres. Attention toutefois que souvent, ce qu'on vit comme offre, n'est qu'une invitation à pourparlers, sans engagement.

Par Hringsfjord

Bonjour Rambotte,

Merci pour votre implication et veuillez m'excuser si je n'ai pas été clair.

Je vais essayé de synthétiser.

La maison est divisée en 7 quote-parts réparties entre 7 frères et s?urs dont ma mère en effet.

Un des indivisaires est décédé et son fils, mon cousin, a souhaité vendre d'abord à ma mère (indivisaire) puis à moi-même quand je me suis proposé personne ne voulant/pouvant reprendre sa part.

Un des indivisaires (le récalcitrant d'aujourd'hui) étant au fait de cette vente a souhaité également vendre sa part. Ce qui a été inclu , avec surprise, dans l'offre (je ne sais pas si c'est le terme) envoyée par le notaire à destination de ma mère puis comme je l'ai souligné qui m'a été soumis par la suite.

J'ai demandé aux 4 autres indivisaires s'ils souhaitaient vendre pour acheter le bien dans son intégralité.

A la demande du notaire ils en ont tous fait part à ce dernier par écrit de leur volonté de me céder l'ensemble du bien.

Une attestation reprenant le nom des vendeurs à mon profit ainsi que la prix demandé pour chaque part m'a été soumis par le notaire. J'ai Répondu favorablement à l'euro près et après en avoir informé l'ensemble des indivisaires, une date a été trouvé en fonction des disponibilités de chacun pour la signature de vente définitive.

Le 24 juin devait donc être le jour de la signature d'un acte cédant l'ensemble des 6/7 eme des part et d'un second actant le don de 1/6eme impliquant ainsi, à cette date, la fin de l'indivision et faisant de ma personne l'unique propriétaire.

Pour l'heure je ne suis en effet en dehors de cette indivision familiale. Par chance , mais ça ne semble pas si utile que ça, j'ai le soutien plein et entier de 6/7 eme des indivisaires pour mener à bien ce projet d'achat (+ donf) tel que prévu initialement et réaffirmé par écrit au notaire par ces mêmes 6 personnes.

Par Hringsfjord

Bonjour Rambotte,

Merci pour votre implication et veuillez m'excuser si je n'ai pas été clair.

Je vais essayé de synthétiser.

La maison est divisée en 7 quote-parts réparties entre 7 frères et s?urs dont ma mère en effet.

Un des indivisaires est décédé et son fils, mon cousin, a souhaité vendre d'abord à ma mère (indivisaire) puis à moi-même quand je me suis proposé personne ne voulant/pouvant reprendre sa part.

Un des indivisaires (le récalcitrant d'aujourd'hui) étant au fait de cette vente a souhaité également vendre sa part. Ce qui a été inclu , avec surprise, dans l'offre (je ne sais pas si c'est le terme) envoyée par le notaire à destination de ma mère puis comme je l'ai souligné qui m'a été soumis par la suite.

J'ai demandé aux 4 autres indivisaires s'ils souhaitaient vendre pour acheter le bien dans son intégralité.

A la demande du notaire ils en ont tous fait part à ce dernier par écrit de leur volonté de me céder l'ensemble du bien.

Une attestation reprenant le nom des vendeurs à mon profit ainsi que la prix demandé pour chaque part m'a été soumis par le notaire. J'ai Répondu favorablement à l'euro près et après en avoir informé l'ensemble des indivisaires, une date a été trouvé en fonction des disponibilités de chacun pour la signature de vente définitive.

Le 24 juin devait donc être le jour de la signature d'un acte cédant l'ensemble des 6/7 eme des part et d'un second actant le don de 1/6eme impliquant ainsi, à cette date, la fin de l'indivision et faisant de ma personne l'unique propriétaire.

Pour l'heure je ne suis en effet en dehors de cette indivision familiale. Par chance , mais ça ne semble pas si utile que ça, j'ai le soutien plein et entier de 6/7 eme des indivisaires pour mener à bien ce projet d'achat (+ donf) tel que prévu initialement et réaffirmé par écrit au notaire par ces mêmes 6 personnes.

Par Isadore

Bonjour,

Certains des six indivisaires peuvent tenter un petit bluff, en disant à l'oncle que puisqu'il va faire capoter la vente, il est envisagé de passer par une licitation judiciaire. Vous avez découvert qu'il était possible pour vous d'obtenir un rabais important par rapport au prix du marché. Et de leur côté, les indivisaires sont quant à prêts à consentir à ce "sacrifice" pour sortir de la situation.

Vous pouvez laisser entendre que vous auriez préféré ne pas léser votre famille en passant par ce biais, mais 10 % à 30 % de décote sur le prix du bien, ça fait réfléchir...

A vous de voir si l'oncle est du genre à reculer devant la perspective de voir son bien partir aux enchères "pour une bouchée de pain". Evidemment, s'il a les moyens de racheter, il pourrait penser qu'il va faire une affaire.

On trouve facilement des articles sur Internet exposant le risque de voir le bien subir une décote importante (même si dans la réalité ce n'est pas toujours le cas, les enchères peuvent monter).