



Propriété en indivision d'une maison en famille

Par Visiteur

Bonsoir,

Mes parents étaient propriétaires d'une maison. Ceux-ci étant décédés depuis le 13 octobre 2008, nous sommes 5 héritiers en indivision. Les estimations faites par les agents immobiliers varient de 150 000 à 300 000 euros. J'ai donc proposé de racheter à 300 000 euros. Mes frères et sœur ont mis des annonces sur internet à 650 000 euros. Bien sûr, ils ont eu des agences et un particulier qui se sont manifestés et j'ai donc fait visiter à ces personnes (je précise que je suis la seule à habiter à côté). Toutes les personnes qui ont visité m'ont dit que c'était trop cher, la maison étant entièrement à rénover. Et je viens de recevoir une lettre RAR de mes 4 frères et sœur m'informant qu'ils ont demandé à un notaire de leur région confirmation de ce qu'avait dit le notaire chargé de la succession, à savoir : "en cas de désaccord, le bien serait vendu aux enchères", leur notaire a dit que c'était faux. Ils me disent qu'ils ont pratiquement un acquéreur à ce prix (600 000?); mais que je reste prioritaire à hauteur de 500 000?. Ils demandent une réponse avant le 15 novembre. Je leur avais dit que j'étais acquéreur à hauteur de 300 000?, prix maximum annoncé par les expertises immobilières. Ils me disent également : "si tu n'es pas d'accord pour acheter au prix proposé ou que tu ne peux pas et qu'en plus tu n'es pas d'accord pour vendre à un autre acquéreur, ou que tu ne réponds pas à ce courrier, nous serons obligés de prendre un avocat pour débloquer tout ça". "Il nous faut impérativement une réponse écrite avant le 15 novembre 2010. Un rendez-vous sera pris chez le notaire à la suite de ta réponse"

Je ne sais plus comment faire. Quels droits ont-ils de mettre un prix si élevé alors qu'il n'est pas justifié, pouvez-vous, s'il vous plaît, me conseiller afin que je puisse leur répondre au mieux et que je ne fasse pas d'impair.

Je tiens beaucoup à ce bien immobilier, car c'est la maison de mon enfance. De plus j'étais très proche de mes parents. Ma maison jouxte la leur, et pendant 10 ans, c'est moi qui me suis occupée d'eux.

Je vous remercie de votre réponse.

Cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Ils me disent également : "si tu n'es pas d'accord pour acheter au prix proposé ou que tu ne peux pas et qu'en plus tu n'es pas d'accord pour vendre à un autre acquéreur, ou que tu ne réponds pas à ce courrier, nous serons obligés de prendre un avocat pour débloquer tout ça". "Il nous faut impérativement une réponse écrite avant le 15 novembre 2010. Un rendez-vous sera pris chez le notaire à la suite de ta réponse"

Je ne sais plus comment faire. Quels droits ont-ils de mettre un prix si élevé alors qu'il n'est pas justifié, pouvez-vous, s'il vous plaît, me conseiller afin que je puisse leur répondre au mieux et que je ne fasse pas d'impair.

Je tiens beaucoup à ce bien immobilier, car c'est la maison de mon enfance. De plus j'étais très proche de mes parents. Ma maison jouxte la leur, et pendant 10 ans, c'est moi qui me suis occupée d'eux.

Si le bien est surévalué, il est très probable que les autres indivisaires ne trouvent aucun acquéreur. Si au grand hasard, ils en trouvent un, vous pourrez toujours faire valoir votre droit de substitution et remplacer le tiers acquéreur.

Si les autres indivisaires n'arrivent pas à trouver un acquéreur à ce prix là, vous aurez alors toute la latitude pour proposer un prix inférieur.

Et s'ils veulent dès aujourd'hui demander un partage judiciaire avec vente aux enchères, ce qui est toujours possible, vous pouvez là encore préempter la maison en vous substituant aux tiers acquéreurs.

Vous n'avez donc rien à craindre pour le moment et n'avez pas de chose à faire en particulier. Le mieux est donc d'attendre pour voir comment l'affaire évolue et le cas échéant, prendre un avocat si vous vous dirigez vers une procédure judiciaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse,

Mais, si ils trouvent un acquéreur à un prix supérieur, (car on ne sait jamais, et ce qu'ils me disent dans leur courrier - même si j'ai de gros doutes dans leurs dires-) et que je ne peux pas faire jouer mon droit de préemption car je ne peux acheter plus cher, alors je refuse de signer, quelles en sont les conséquences ? Ont-ils quand même le droit de vendre ?

Et si ils demandent un partage judiciaire avec ventes aux enchères, y-a-t-il des frais qui m'incomberont, vu que je ne suis pas d'accord pour vendre, ni au enchères, ni à quelqu'un d'autre.

Merci de votre réponse

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Mais, si ils trouvent un acquéreur à un prix supérieur, (car on ne sait jamais, et ce qu'ils me disent dans leur courrier - même si j'ai de gros doutes dans leurs dires-) et que je ne peux pas faire jouer mon droit de préemption car je ne peux acheter plus cher, alors je refuse de signer, quelles en sont les conséquences ? Ont-ils quand même le droit de vendre ?

Vous pouvez tout à fait vous opposer à la vente et on ne peut pas vendre un bien à l'amiable sans qu'il y unanimité. Vous pouvez donc vous opposez à cette vente.

Et si ils demandent un partage judiciaire avec ventes aux enchères, y-a-t-il des frais qui m'incomberont, vu que je ne suis pas d'accord pour vendre, ni au enchères, ni à quelqu'un d'autre.

S'ils demandent la vente aux enchères, vous ne pourrez pas vous y opposer. Vous pourrez revendiquez une attribution préférentielle si vous viviez dans cette maison au moment du décès. Dans les autres cas, vous pourrez simplement racheter le bien aux enchères et faire valoir votre droit de préemption. Les frais de vente aux enchères sont alors à votre charge.

Très cordialement.