Image not found or type unknown

LICITATION Faisant cesser indivision

Par **090748**, le **30/03/2011** à **15:54**

Bonjour ,

Quatre enfants viennent de perdre leur dernier parent.
La succession comprend une maison + des comptes Bancaires + assurance vie .
Un des enfants garde la maison et veut attendre " un peu " pour donner à chacun la part lui revenant et donc , le partage pour l' instant ne porte que sur les comptes .

Que pouvons nous faire pour éviter de voir trainer cette liquidation ? Surtout pour éviter la discorde ...

1/ Evaluer le bien à son juste prix ? Dernière évaluation en 2004 maison = 122000 euros .....les intérêts étant divergents j' ai peur que chacun tiraille ....

2/ Donner par exemple un an à compter de la déclaration de succession devant notaire ? Est ce possible sans être obligés d' aller au Tribunal ?

Merci d' avance de votre aide précieuse .

Par **fra**, le **30/03/2011** à **16:26**

Bonjour,

En premier lieu, je me permets de vous présenter toutes mes condoléances.
Il est tout à fait possible d'éviter d'aller au Tribunal qui doit demeurer la situation de dernier recours, surtout, pour un partage familial.
La maison, qui semble occuper par un membre de l'indivision, lui a-t-elle été donnée du vivant de vos parents, ou bien est-ce de pure convention entre vous ?
De plus, vous parlez, en titre, d'une Licitation faisant cesser l'indivision. Les biens seraient-ils rachetés par un seul membre de l'indivision ?
En tout état de cause, les biens meubles et immeubles devront être évalués au jour du partage.
Quant à celui-ci, il est intéressant de l'établir [fluo]dans les dix mois du décès [/fluo]car, au sein du réglement de la succession, le Notaire, vis à vis de l'immeuble, n'aura pas à établir d'attestation de propriété, ce qui aura pour conséquence de réduire les frais.

Par **090748**, le **30/03/2011** à **17:26**

Merci de votre prompte réponse .

Plusieurs mises au point sont nécessaires :

1/ la maison n' a fait l' objet d' aucune donation et personne ne l' occupe actuellement . Les 4 enfants doivent se la partager à égalité .
2/ un enfant veut la propriété de l' immeuble mais veut faire trainer pour payer les autres ... Cela me parait dangereux et source de problèmes futurs ....

Donc , comment évaluer actuellement au plus juste un bien évalué à 122 000 euros en 2004 ?Faut il un expert ou bien est il possible de reprendre la première succession au décès du premier parent et l' augmenter par exemple d' un indice pris sur "Immoprix" des notaires pour le département en question (Sarthe) ou INSEE = Indice Coût Construction ?J' ai calculé avec tout cela une valeur de 145 000 euros , mais est ce indiscutable ?Comment s' y prennent les professionnels ?

Ce que vous soulevez est interessant pour le partage dans les dix mois qui évite l' attestation de propriété .... je ne savais pas cela ....Mais il faudra tout de même je pense qu' elle obtienne une preuve de sa nouvelle qualité de propriétaire à part entière ?Pouvez vous m' en dire plus ?
Compte tenu de tout cela un notaire peut il donner une date butoir pour l' indemnisation des frères et soeurs?par exemple un an ?
Car le souci peut être , si elle revend le bien dans les 5 ans , serait de craindre un redressement de la succession de même si le bien est sous évalué ?
Le second problème est que le bien aura augmenté de prix dans 4 ou 5 ans si elle n' a toujours pas indemnisé ses frères et soeurs ?Et nous serions en droit peut être de lui demander une ré actualisation de la soulte ?
D' avance merci je veux éviter un conflit .

Par **fra**, le **31/03/2011** à **10:06**

Bonjour,

En premier lieu, quant à l'évaluation de l'immeuble, elle doit être revue à la date la plus proche du partage. Il n'est pas possible de s'appuyer sur une estimation remontant à 2004 car le marché a beaucoup évolué depuis.
La meilleure solution consiste à demander [fluo]à un Notaire proche du lieu de situation de l'immeuble [/fluo]de faire une nouvelle expertise avec une valeur 2011.
Quant au partage, une fois réalisé par le Notaire, après avoir réintégré tous les éléments d'actif et de passif, il est possible de prévoir, si une soulte se dégage en votre faveur, un paiement à terme, au bénéfice de l'indivisaire débiteur, mais, en guise de garantie pour les autres co-indivisaires, accompagné d'un butoir indépassable.

+ *privilège de copartageant*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **090748**, le **01/04/2011** à **17:19**

Merci de vos conseils si précieux !
Alors que la plupart des sites donnent des réponses trop éloignées de la réalité , vous savez faire ressortir en phrase clé l' essentiel du problème avec une réponse qui débloque les situations méthodiquement .
Continuez ....

Par **fra**, le **05/04/2011** à **15:28**

Bonjour,

Je réponds, tardivement, à votre dernière intervention, et je vous prie de m'en excuser. Je vous remercie pour votre conclusion.
Si le besoin s'en faisait sentir, je me tiens à votre entière disposition pour vous répondre sur tous sujets, éventuellement, par l'intermédiaire de mon blog.

Par **090748**, le **20/04/2011** à **11:56**

Le probleme de l' évaluation de la maison est résolu , le notaire ayant tranché à 145 000 euros comme je l' avais calculé d' après les indices disponibles mais un autre souci m' arrive . Mes frère et soeurs au nombre de trois voulaient exécuter eux même la déclaration de Succession .J' avais , seul , mandaté le notaire pour le faire dans la foulée et me décharger d' un problème .
Or , je reçois une lettre recommandée des trois autres me disant " nous avons accepté que cette déclaration de succession soit faite par le notaire le jour de la signature de l' acte de notoriété mais cette prestation restera à l' entière charge du mandant "c' est à dire moi .
Ce à quoi , je réponds que l' on ne peut accepter le bénéfice d' une prestation établie au nom de tous et en même temps ne pas en régler l' exécution au notaire du fait de la solidarité des co indivisaires dans le réglement des dettes de succession . Y a t il autre argument ou jurisprudence ? Merci d' avance .

Par **fra**, le **20/04/2011** à **12:06**

Bonjour,

Ma réponse est négative car vous avez parfaitement répondu.
L'indivision a dépêché le Notaire dans le but de déposer la déclaration fiscale auprès de l'administration compétente et elle doit, solidairement, accepté que ce dernier taxe le travail accompli dans le cadre du règlement de la succession.
D'ailleurs, il est préférable que cela se passe comme cela pour éviter tout contentieux éventuel avec le Trésor Public.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **090748**, le **20/04/2011** à **14:34**

Merci infiniment , je me sens soutenue dans mes démarches ! Vous êtes quelqu' un de précieux pour moi qui suis passionnée par le droit et surtout le souci d' avoir des réponses claires à ce qui est inutilement tordu !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés