



succession difficile reste une maison pour finir la succession

Par **danzaz**, le **01/06/2013** à **09:31**

Bonjour,

Nous sommes 2 héritiers dans une succession qui dure depuis 3 ans nos parents nous ont laissé une maison estimée à 120000 euro (en 2010) a vendre en agence a 80 000 euros en 2013

Un héritier à une dette , l'autre n'en a pas.

La maison se détériore car personne ne l'entretien les frais sont payer pour moitié par les deux.

La maison est pratiquement en ruine et je ne sais pas comment m'y prendre.

Ma question

Le tribunal d'instance peut saisir la maison prétextant qu'un héritier est endetté ? pour en finir je peut acheté la part de l'autre héritier qu'a hauteur de 30 000 euros ?

Es ce possible ?

Si oui celui qui achète (moi) peut il des années plus tard être obligé de reversé le complément a l'autre. ($80\ 000 / 2 = 40\ 000$) soit 10 000 euros

J'espère avoir des conseils de votre part.

merci

Par **Jibi7**, le **01/06/2013** à **10:35**

Bonjour danzaz

Si vous voulez à la fois ménager l'avenir de vos relations familiales et le vôtre concernant ce que vous aurez à assumer comme charges avec ce bien, y compris les frais du changement de situation de votre propriété indivise, quelques précautions me paraissent s'imposer.

Faire le compte de toutes les charges et taxes indivises dues depuis 2010 et savoir qui va ou les a assumées au prorata de sa part,

Faire faire des devis et un calcul sérieux des éléments qui ont déprécié votre bien et vont continuer à le déprécier.

Pour vous mettre à l'abri de réclamations ultérieures (voir notamment fraude paulienne = article de Me Haddad sur le site)le notaire peut demander une expertise immobilière par un

expert agréé par le tribunal.

Pour vous, présenter un compte précis de ce que vous aurez à assumer : frais légaux , frais de remise en état etc..afin que votre frère ne se sente pas lésé par la suite et ne puisse prétendre avoir eu le couteau sous la gorge.

et vérifier en même temps que vous ne vous lancez pas à la légère.

bon courage

Par **youris**, le **04/06/2013** à **10:44**

bjr,

la succession est terminée et vous êtes maintenant en indivision sans doute à parts égales sur la maison.

que la maison se détériore par manque d'entretien est de la responsabilité des indivisaires.

un créancier peut demander le partage judiciaire (tribunal)du bien en indivision pour récupérer les sommes dues.

un indivisaire peut vendre sa part à l'autre indivisaire qui possède d'ailleurs un droit de préemption.

une fois la vente réalisée,celle-ci n'est plus contestable sauf à prouver que le vendeur a été lésé du plus des 7/12 de sa valeur (rescision pour lésion).

cdt

Par **danzaz**, le **04/06/2013** à **17:21**

Bonjour,

Je ne me suis pas bien fait comprendre,

Normalement les hérités doivent passé devant le notaire pour que la succession se fasse.

Il n'y a pas eu de rdv avec le notaire, quand la vente sera conclus la succession ce fera.

Mais comme la vente tarde car crise économique et marché de l'immobilier en berne..

Ma question était, si je rachète la part es ce que l'on pourra me le reprocher si l'autre héritier ce sans lésé.

Dans l'optique ou je fait des travaux et que je revende la maison avec une plus valus.

Es ce que le créancier aura un mot a dire sur la valeur du bien ?

Je souhaite faire le tour de toutes les option affin d'en sortie la maison ce dégrade et mon moral aussi.

Merci d'avance de vos conseils précieux

Par **youris**, le **04/06/2013** à **18:40**

bjr,

pour établir une déclaration de succession dans les six mois du décès, le notaire n'est pas obligatoire, elle peut être faite par un héritier ou autre.

le notaire n'est nécessaire que pour faire la mutation immobilière suite au décès.
si vous n'avez pas fait la déclaration de succession dans les délais, vous risquez des pénalités.
donc votre situation, pour vendre la maison il faut que celle-ci soit au nom de ses propriétaires qui sont les héritiers et cela nécessite le recours au notaire qui doit faire la mutation au fichier immobilier des hypothèques.
l'ordre c'est faire la succession et vendre le bien indivis alors que vous voulez faire le contraire, vendre le bien et faire la succession ensuite.
cdt

Par **Jibi7**, le **04/06/2013** à **22:41**

Curieux je traduis que DANzaz est prêt a racheter la part de son frere mais au prix du marche actuel soit 40 000€..mais ne pas avoir ensuite de probleme en cas de plus value apres ses travaux.
Donc je me répète les valeurs indiquées par les agences immobilières ne sont qu'aléatoires et en fonction des offres et ou de leurs prétentions...
Si vous confirmez votre proposition vous la faites officiellement a votre frère et s'il vous trouve qqn a un prix supérieur il reste a negocier.
Le notaire s'il connait son métier devrait logiquement vous proposer de faire faire une expertise par un expert agréé au tribunal. Elle sera contradictoire , en présence des 2 et de leurs conseils s'ils le veulent et de cette manière ne pourra etre remise en cause ni par les impots etc et surtout pas par votre frère ensuite.Si votre part correspond au prix que vous estimez etre dans vos moyens tant mieux sinon vous vendez au plus offrant..

Par **youris**, le **04/06/2013** à **23:45**

bjr,
je répète que vous faites les choses à l'envers et que risquez d'avoir des problèmes avec l'administration fiscale.
d'ailleurs comment pouvez-vous vendre cette maison si la succession n'est pas faite car dans ces conditions, la maison appartient toujours sur le fichier immobilier au défunt.
la déclaration de succession doit se faire dans les 6 mois du décès et vendre la maison en indivision après la déclaration en prenant votre temps.
le créancier peut effectivement provoquer le partage.
si vous achetez le bien au prix du marché et que vous faites des travaux après il n'y aura pas de problème.
surtout ne faites les travaux qu'une fois que le bien vous appartient en totalité et non pendant l'indivision.
pas besoin d'un expert agréé par les tribunaux pour évaluer la valeur d'un bien, il suffit que le vendeur et l'acquéreur soient d'accord sur un prix voisin de la valeur vénale du bien.
l'administration fiscale a connaissance des prix de toutes les transactions immobilières et peut faire un redressement si elle estime le prix trop bas et peu importe le prix fixé par un expert.
d'ailleurs un notaire qui connait les prix de l'immobilier refuserait de passer un acte mentionnant un prix trop bas.

cdt