Image not found or type unknown

# Succession indivision au 2/3 pour une maison un peu ubuesque

Par **HARVEY Jean Frederic**, le **26/07/2017** à **15:14**

Bonjour,

Voici maintenant trois ans que mon père est décédé et la succession n'est toujours pas réglée.

Elle se compose de
- 30 000 euros (Livret d'épargne et compte courant)
- une maison

La mésentente entre les héritiers a lieu sur la valeur de la maison :
- j'ai deux estimations d'agence à 80.000 euros
- le notaire des 2 autres héritiers a estimé la maison à 104.000 euros

Ils ont un notaire et moi j'ai le mien... ce n'est d'aucun secours puisque les notaires se serrent les coudes entre-eux.

Je propose de racheter les parts des deux autres indivisaires selon la formule de calcul suivante : (80.000 +80.000 +104.000): 3 = 88.000 euros valeur moyenne de la maison que je divise par trois pour représenter les trois parts. Je suis donc prêt à verser à chacun des deux indivisaires la somme de 29.500 euros.

Mon notaire a plusieurs fois transmis cette proposition, je ne bloque donc pas juridiquement la succession.

Les deux autres indivisaires (dont l'un est sous curatelle renforcée) veulent que la valeur de la maison soit de 110.000 et veulent la vendre à ce prix. Devant mon refus de ce montant, ils ont fait appel à un "larron" qui a fait une offre d'achat à 110.000 euro (en me disant au téléphone qu'il pouvait même mettre plus si le montant n'était pas assez élevé pour moi... du jamais vu dans l'immobilier). J'ai refusé l'offre en indiquant qu'elle n'était pas sincère.

L'objectif des deux autres héritiers et de me faire payer plus cher que le prix du marché.

Ils ont maintenant fait faire une offre par le "larron" par voie extra judiciaire (acte d'huissier invoquant l'article 815-14) Cet acte, qui omet la profession du "larron" (vice de forme ?) indique que ce "larron" souhaite acheter les 2 parts indivisaires de la maison sur la base de 110.000 : 3, soit 36.666 euros X 2 = 73.332 euros. Sachant qu'il deviendrait propriétaire des 2/3 de la maison.

La manœuvre semble viser à me faire entériner afin d'éventuellement me mettre sous le nez que je reconnais que la valeur de la maison est de 110.000 alors que les agents immobiliers m'assurent qu'elle n'est que de 80.000....

Jusqu'à ce jour ma stratégie vise à ce qu'ils portent l'affaire au tribunal afin qu'un juge nomme un expert judiciaire qui déterminera de façon incontestable que la valeur de la maison est plutôt 80.000 (voir moins...)

Les deux autres indivisaires ne veulent visiblement pas aller au tribunal car ils savent sûrement qu'ils perdront du temps (et de l'argent...). Ne pas oublier que l'un est sous curatelle renforcée ce qui veut dire que la loi simplificatrice ne s'applique pas.

Je ne vais pas faire valoir mon droit de préemption (pour ne pas avaliser la valeur de la maison à 110.000). Mais que dois je répondre (et dois je répondre au notaire ?) ? Et quel est le risque que je prends ? Sachant que je suis à 95 % sur que la personne est un "larron" mis en place par l'un des indivisaires... Sachant que selon le 815, il peut se rétracter à tout moment.

Les montants et les différentiels sont faibles... la situation est un peu ubuesque.

Merci de vos conseils.

Par **youris**, le **26/07/2017** à **20:41**

Bonjour,
Vous ne pouvez pas contraindre les autres indivisaires à vous vendre leurs parts et cela quelqu'en soit le prix.
Ils n'ont donc pas besoin d'aller devant un tribunal.
Une succession peut se clore sans vente des biens, vous serez alors en indivision successorale.
Comme dans toute vente, il faut l'accord du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix.
Le droit de préemption de l'indivisaire ne s'applique que lorsque un indivisaire veut vendre sa part du bien indvis, ce qui n'est pas votre situation.
Salutations

Par **HARVEY Jean Frederic**, le **27/07/2017** à **08:28**

Je ne cherche pas à ce qu'ils me vendent leurs parts...

Ils veulent se débarrasser du bien.

Vous n'avez pas compris, que les deux indivisaires veulent vendre (à un larron), le droit à succession... pas le bien ! Et selon le 815, l'indivisaire restant à un droit de préemption. C'est la loi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **27/07/2017** à **10:00**

J'ai bien compris votre message car vous écrivez dans votre premier message que vous proposez de racheter la part des autres indivisaires mais vous n'êtes pas d'accord sur le prix proposé par les autres indivisaires.

Par **HARVEY Jean Frederic**, le **27/07/2017** à **10:07**

Il veulent mettre en vente le bien... je me propose simplement de le racheter. Mais au prix moyen des trois estimations (dont celle du notaire). L'objectif des autres indivisaires est de me faire payer plus que les estimations. Le truc qu'ils ont trouvés c'est de faire faire une offre par un larron qui se désistera à coup sur (le larron est un ami de l'un des autres indivisaires). La question est : je ne fais pas jouer mon droit de préemption, le larron ne va pas donner suite à sa proposition (c'est certain)... donc il va se passer quoi ? tout va rester comme avant, et le seul moyen pour les indivisaires et de demander un partage judiciaire. Celui-ci se fera sur quel base ? Celui d'une expertise judiciaire demandée par un juge... Cette expertise judiciaire sera à coup sur inférieure ou égale aux estimations.

Bref ma question est : dois je répondre en indiquant que je ne fais pas jouer mon droit de préemption ou dois je ne rien faire du tout ?

Par **youris**, le **27/07/2017** à **20:09**

en applicaion de l'article 815-14 du code civil, vous pouvez refuser d'exercer votre droit de préemption.
Mais cela n'oblige pas les autres indivisaires à poursuivre la vente.
Pour le partage judiciaire, voir ce lien:
https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/partage-judiciaire-lorsque-indivision-3442.htm
Salutations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés