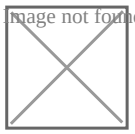

vente de 4 appartements venant d'une succession

Par **hermes**, le **16/11/2010** à **07:58**

Bonjour ,
Il y a 4 héritiers et un héritage de 4 appartements.
Les estimations de ces appartements on été faites .
Il y a 2 héritiers qui semblent s'être arrangés avec une agence immobilière pour que 2 appartements qu'ils veulent acheter soient
au prix les plus bas .Le notaire a accepté dans un premier temps ces estimations , une autre est en cours sur ma demande .
Une personne étrangère à la succession veut acheter un des appartement
20/100 plus cher. Le notaire en a eu connaissance par lettre recommandée .
Ma question est celle ci .

Si l'héritier veut acheter un appartement ,doit il l'acheter au moins au même prix que la personne étrangère à la succession ?
Le notaire peut'il s'y opposer dans l'hypothèse où il voudrait favoriser un indivisaire ?

Par **PCARLI**, le **16/11/2010** à **08:24**

Bonjour,

1°) Je vous rassure.

Le notaire ne peut ni n'entend "favoriser" quiconque car de deux choses l'une :

- si, finalement, "vous signez" c'est que vous avez reconnu que le prix est finalement raisonnable ;

- si vous refusez de signer, dans ce cas l'affaire est portée en justice : frais d'avocat voire d'expertise, durée & aléas de la procédure....!!!

2°) : un héritier n'a pas à racheter : il suffit qu'il obtienne que l'appartement figure dans son lot d'héritage (avec versement d'une soulte, si la valeur du bien est supérieure à sa part).

Bien sûr, l'évaluation se fait au prix de marché.

Cordialement

Par **hermes**, le **16/11/2010** à **10:23**

Bonjour ,
D'abord merci de vos précieuses informations .

Donc si j'ai bien compris l'évaluation se faisant au prix du marché
la part de chacun sera la masse divisée par 4 (nous avons chacun 25/100). L'évaluation servira de base pour donner éventuellement une soulte aux autres héritiers .

Je me permets d'insister quant à l'achat de l'appartement par un indivisaire . Pour être précis, la personne étrangère à la succession
veut acheter l'appartement 315 000 euros , celle ci a envoyé une lettre recommandée avec avis de réception au notaire (qui n'a pas répondu) .
l'indivisaire qui veut acheter un des 4 appartement a "trouvé" une agence qui estimait cet appartement à 270 000 euros.
Le notaire a considéré ce prix comme pouvant faire partie de l'estimation afin de calculer la masse .

Je pense , peut être naïvement? que le notaire devrait prendre en compte le prix proposé de 315 000 euros , prix qui lui n'est plus une estimation mais une offre signée .

Ce ne serait pas le devoir d'un notaire de dire : j'ai une personne qui veut acheter cet appartement 315 000 euros, si vous voulez l'acheter vous devez l'acheter au même prix .Ce qui éviterait d'aller en justice pour un cas de logique aussi évident.
Mais je pense que la logique et le bon sens ne vont pas forcément de pair avec le droit.

Il faut que je vous dise aussi que je n'ai pas de contact avec mes frères et soeur , et que le notaire semble aller vers des arrangements qui satisfassent la majorité .

Le notaire a calculer une masse à minima de façon à me donner ma part avec l'argent que mon frère aurait donné (270 000 euros)pour acheter un appartement .

De cette façon je sortais de l'indivision et ensuite les 2 frères et soeur vendaient les 3 autres appartements comme ils leurs convenaient.
j'avoue que tout ça me rends méfiant..
Cordialement à vous ;

Par **PCARLI**, le **16/11/2010** à **11:06**

Bonjour,

Le passage de 270 à 315 KEuros ser aisé à obtenir : vous pouvez confirmer de nouveau au notaire que vous signerez le partage exclusivement sur cette base.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cordialement

Par **hermes**, le **16/11/2010** à **11:44**

Un autre renseignement si vous le permettez :

Lorsqu'une veuve ayant 4 enfants hérite de 50/100 des biens de 4 appartements , les autres 50/100 allant aux 4 enfants et qu'elle choisit l'usufruit en totalité , peut elle donner par testament (olographe) la jouissance à vie d'un appartement à sa fille ?

Autrement dit : Lorsque la veuve a hérité de 50/100 des 4 appartements , cela veut'il dire :1/ qu'elle avait 50/100 de l'ensemble des 4 appartements ou 2/ qu'elle avait 50/100 sur chaque appartement?

Dans le cas n°2 : Est 'il possible de donner 50/100 de l'usufruit d'un appartement à sa fille(qui est en même temps nu propriétaire ?

Dans le cas où ce testament ne pourrait être pris en considération,
la donataire doit elle faire une renonciation ?

Et puis si je ne veux pas signer parce que le notaire n'aura pas voulu prendre en compte le prix le meilleur proposé pour cet appartement , les frais de justice sont 'ils partagés ou pas , dans la mesure où le juge reconnaît que je suis dans mon droit.

Cordialement

Par **PCARLI**, le **17/11/2010** à **14:53**

Lorsqu'une veuve ayant 4 enfants hérite de 50/100 des biens de 4 appartements , les autres 50/100 allant aux 4 enfants et qu'elle choisit l'usufruit en totalité , peut elle donner par testament (olographe) la jouissance à vie d'un appartement à sa fille ?

Autrement dit : Lorsque la veuve a hérité de 50/100 des 4 appartements , cela veut'il dire :1/ qu'elle avait 50/100 de l'ensemble des 4 appartements ou 2/ qu'elle avait 50/100 sur chaque appartement?

===> Tout dépend. Il n'est pas possible de donner une réponse sans voir tout le dossier

Dans le cas n°2 : Est 'il possible de donner 50/100 de l'usufruit d'un appartement à sa fille(qui est en même temps nu propriétaire ?

===> oui

Dans le cas où ce testament ne pourrait être pris en considération,
la donataire doit elle faire une renonciation ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

===> précisez

Et puis si je ne veux pas signer parce que le notaire n'aura pas voulu prendre en compte le prix le meilleur proposé pour cet appartement , les frais de justice sont 'ils partagés ou pas , dans la mesure où le juge reconnaît que je suis dans mon droit.

====> Avant le refus définitif entraînant des frais de justice, il y a toute une phase de négociation pour laquelle vous pouvez recourir à une consultation juridique (p. ex., honoraires dits de résultat sur devis)

Cordialement

Cordialement

Par **hermes**, le **17/11/2010** à **18:36**

je vous remercie de votre réponse .

Je trouve assez curieux que l'on puisse donner 50/100 de l'usufruit
d'un appartement .
Ca veut dire que la personne qui aura cet"usufruit" ne pourra disposer que de 50/100 de l'appartement? .
Comment ça se passe pour les autres 50/100 ?
cordialement

Par **PCARLI**, le **17/11/2010** à **18:41**

===> Tout dépend. Il n'est pas possible de donner une réponse sans voir tout le dossier

+ Dans le cas n°2 : Est 'il possible de donner 50/100 de l'usufruit d'un appartement à sa fille(qui est en même temps nu propriétaire ?

===> oui.

possible ... mais tout dépend !

Par **hermes**, le **18/11/2010** à **07:34**

" possible... mais tout dépend !"

De quoi cela peut il dépendre ? Le dossier est simple , ça butte uniquement sur le fait que la veuve avait 50/100 des biens hérités
à la mort de son mari et qu'elle a fait un testament donnant
l'usufruit à un de ses enfants, alors qu'elle n'avait que 50/100

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

sur cet appartement .Aujourd'hui cette veuve est décédée et la succession est ouverte .
je crois que nul ne peut donner ce qu'il n'a pas .
Et puis , malgré mon ignorance en droit , j'imagine mal une personne pouvant jouir d'un appartement que sur la moitié de celui ci ?

En vous remeçiant.

Par **PCARLI**, le **18/11/2010** à **08:23**

Bonjour,

" possible... mais tout dépend !"

De quoi cela peut il dépendre ?

Telle est l'excellente question :

- soit l'on fait un exposé dit "théorique" et l'on risque de donner une réponse "hors sujet" à une question concrète ;

- soit, l'on traite le cas pratique dans toute sa particularité et l'on risque de sembler ne pas répondre à l'évidence et de poser des questions inutiles.

Ici, la veuve a 100% de l'usufruit : "qu'elle choisit l'usufruit en totalité"

La discussion sur ce site est trés utile

Cordialement

Par **hermes**, le **18/11/2010** à **11:50**

Que ces choses là son rudes , il faut pour les comprendre avoir fait des études.

Totor H. (Les pauvres gens)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés