



Achat dissimulé d'un bien immobilier.

Par **Damien Ronan**, le 13/07/2025 à 11:25

Bonjour à vous.

Mes frères ou un de leurs descendants cherchent par tous les moyens à racheter la propriété indivise dans la succession tout en assurant qu'ils 'e sont pas preneurs.

Ils cherchent par tous les moyens à sabrer le prix de la vente du bien par tous les moyens, ce qui, je crois, constitue une volonté altérant la sincérité de la vente pour léser les cohéritiers. L'aîné a déjà fait faire des travaux sur la maison,. à son nom, sans nous en informer et lui et son cadet font tout pour empêcher la vente à prix normal (420.000 euros au lieu de 520.000, soit environ 100.000 euros de plus que ce qu'ils estiment)

Que puis faire ? Puis je légalement m'y opposer et à quel moment ?

Puis je exiger de connaître l'identité de l'acheteur avant toute signature de sous-seing ou acte de vente ?

Puis-je faire casser le vente encas de dissimulation de l'identité de l'acheteur ou faire casser la vente par clause clairement exposer avant la concrétisation ou après la concrétisation de celle-ci du fait d'une dissimulation ?

Il y a sans doute des cas hors scénario exposé qui pourrait se présenter. Quels pourraient ils être et que puis et dois je faire puisqu'il s'agit clairement d'une magouille de leur part.

Je précise que j'ai déjà exigé depuis plusieurs semaines et par un nombre conséquent qu'ils se positionne quand à leur volonté de racheter, eux, leurs enfants,. conjoints de leurs enfants ou société immobilière les incluant. Puis mettre une clause dans la vente pour contrer cette volonté claire de passer en force et nous léser sur le prix,. ma sœur et moi ?

Merci pour vos réponses sur ces questions.

Par **Marck.ESP**, le 13/07/2025 à 11:50

Bonjour et bienvenue

[quote]

Que puis faire ? Puis je légalement m'y opposer et à quel moment ?[/quote]

En principe, nul n'est contraint de demeurer dans l'indivision (article 815 du Code Civil). Cela signifie que tout indivisaire a le droit de demander le partage du bien, et donc sa vente si le partage en nature n'est pas possible.

La vente ne pourra se faire qu'avec l'accord formalisé et la signature de chacun des indivisaires. Si vous vous opposez à la vente et que vous êtes un indivisaire, la vente amiable ne pourra pas avoir lieu tant que vous ne donnez pas votre accord. C'est le moyen le plus simple pour vous opposer.

Pour l'aspect évaluation du bien, dans de tels cas, je conseille une évaluation par 2 ou 3 agents, ou mieux encore, par un expert agréé auprès des tribunaux.

Par **Rambotte**, le **13/07/2025** à **13:03**

Bonjour.

Vous vous posez des faux problèmes. Il n'y a pas de magouille dans le sens où rien de concret ne peut être fait sans vous. Tout ce qui est fait sans vous n'a aucune importance et n'a aucun effet.

Que ce soit pour la vente à un tiers, ou le partage par un rachat de parts, votre intervention sera nécessaire. Vous n'aurez jamais à casser un acte, puisque l'acte ne peut être fait qu'avec votre accord. Bref, je ne vois pas comment on pourrait vous dissimuler une vente où votre intervention, et votre accord, sont indispensables. Qu'on vous dissimule des pourparlers, pourquoi pas.

Si c'est une vente à un tiers, même pour le compromis de vente, votre accord est nécessaire pour que le compromis soit valable. On ne peut donc pas vous cacher l'identité de l'acquéreur.

Et en général, on demande toujours le projet de l'acte qu'on est amené à signer, pour le relire. Personne ne va vous convoquer et vous présenter le document en vous ordonnant de signer avec un pistolet sur la tempe. Bref, "passer en force", cela n'existe pas, sauf si vous obéissez docilement à tout.

Il n'y a pas vraiment lieu de se prépositionner sur la volonté de racheter des parts ou de vendre à un tiers. Si on vous présente un compromis de vente avec un acquéreur, c'est qu'ils se sont positionnés pour ne pas racheter les parts (il n'y a pas de compromis de vente dans un rachat de parts, on prépare un acte dit de licitation).