

Problemes de succession - rachat de part entre ayant droit

Par **Nico26**, le **08/03/2005** à **03:59**

Bonjour a tous,

Ne comprenant strictement rien en droit et ayant trouve votre site fort instructif, j'ai plusieurs questions a vous poser :

La situation:

Mon pere est decede recemment. Il y a, entre autre, dans la succession une maison estimee a 140000 euros par le notaire en charge du dossier. Nous sommes 3 freres et soeurs plus ma mere. Tout le monde est d'accord pour vendre la maison et je suis pret a racheter les parts de chacun pour en faire mon habitation principale. C'est la que ca se corse. Ma mere et ma soeur sont d'accord sur le prix puisque estime par le notaire. Mon frere, quant a lui, estime le prix de la maison aux alentours de 170000 euros. Il desire, en fait, vendre cette maison au "prix du marche", c'est a dire au plus offrant. Autrement dit, il voudrait mettre la maison en vente en agence. Attendre les propositions d'éventuels acheteurs. Prendre la plus elevee et me laisser le choix de m'aligner ou pas.

Je precise que la succession n'est pas encore terminee. Elle sera finalisee fin aout.

Je precise aussi que le but est tout simplement d'etre le plus equitable possible entre tous les ayant droit.

Les questions:

- 1 - L'estimation du notaire a-t-elle une valeur legale ou est-elle purement indicative ?
- 2 - Un ayant droit est-il prioritaire sur d'autres acheteurs quant a l'achat d'un bien entrant dans la succession ?
- 3 - Un ayant droit, seul, peut-il refuser la vente acceptee par les 3 autres ayant droit ?
- 4 - Mon frere a-t-il le droit de proposer cette demarche ? C'est a dire faire intervenir la loi de l'offre et de la demande lors d'une succession et du rachat de sa part par son frere.
- 5 - Mon frere a-t-il raison de proposer cette demarche ? Peut-etre est ce la facon de faire habituelle dans ce genre de situation.
- 6 - Existe-t-il une demarche legale a suivre dans ce genre de desaccord ?
- 7 - Si il n'y a pas de demarches etablies, que me conseillez vous ? Je precise que l'objectif annonce de chacun n'est pas de spolier l'autre mais tout simplement d'etre le plus equitable

possible entre tous les ayant droit.

Merci pour vos reponses.

Par **Taiko**, le **10/03/2005** à **09:37**

Bonjour,

les réponses

non/oui ; oui ; oui .. mais ; bof ; faut voir ; oui ; ça dépend ...

Euh, je reprends

1- la valeur portée dans l'acte est celle déterminée par les parties, le notaire intervient en tant que conseil, connaissant le marché immobilier local

2- Oui, chaque co-indivisaire à un droit de préemption sur le bien

3- Oui, mais un juge passerait outre si son refus porte préjudice aux autres indivisaires ou a l'indivision

4-5 comme pour 3, il lui est tt à fait légitime d'exposer son avis en la matière ! Concernant les agences, il lui faudra faire attention à la portée des engagements qu'il prend ... demande d'estimation, mandat de recherche, etc

6- si un désaccord amiable subsiste, vous pouvez provoquer le partage judiciaire du bien, un notaire sera commis pour procéder aux formalités

Par **germier**, le **10/03/2005** à **20:42**

sur le 1, je répondrai que la valeur indiquée par le notaire est purement indicative, dans la mesure où elle n'engage pas le notaire,

Par **VELVETINE73**, le **24/05/2017** à **15:05**

Bonjour,

Ma mère est décédée le 31 janvier 2017. Elle était mariée à mon beau-père. Ensemble ils ont acheté une maison d'une valeur de 140 000 euros. Mon frère et moi en héritons dont d'1/4 chacun. Or nous ne voulons pas avoir quoi que ce soit à faire avec cet homme. Nous souhaitons qu'il nous rachète nos parts ce qu'il refuse de faire par pure méchanceté. Comment l'obliger à nous racheter nos parts?

Merci de votre aide. Nous ne savons que faire.

Par **joaquin**, le **24/05/2017** à **15:48**

Bonjour,

Normalement, le conjoint à droit soit à la totalité en usufruit, soit 1/4 en pleine propriété. Votre calcul d'un quart pour les deux enfants semble donc erroné. Je ne pense pas que vous puissiez obliger votre beau père à racheter vos parts. La seule solution pour sortir d'une indivision, c'est la vente du bien, mais il faut l'unanimité des co indivisaires ou la décision d'un juge.

Je précise par ailleurs que nous ne sommes pas un site de conseils juridiques. Je vous conseille donc fortement d'aller voir un notaire ou un avocat.

Cordialement
JG

Par **Camille**, le **28/05/2017** à **11:51**

Bonjour,

[citation]Or nous ne voulons pas avoir quoi que ce soit à faire avec cet homme. Nous souhaitons qu'il nous rachète nos parts ce qu'il refuse de faire par pure méchanceté. Comment l'obliger à nous racheter nos parts?

Merci de votre aide. Nous ne savons que faire.

[/citation]

Pas tout bien tout compris : "Souhaiter" qu'il vous rachète vos parts, c'est déjà "avoir à faire avec cet homme" !

Et si c'est "par pure méchanceté" - d'après vous - qu'il refuse de mobiliser 72 000 euros - d'après vos propres calculs - c'est donc qu'on peut supposer que vous les avez, vous, ces 72 000 euros, ce qui correspond - toujours d'après vos propres calculs - à sa part à lui. Donc, la soluçe : en vous partageant le fardeau entre votre frère et vous, rachetez-lui sa part et le tour est joué...

Dernière solution, sous les réserves de joaquin, la Kalachnikov et les munitions qui vont avec. Là, évidemment, le risque, c'est la cour d'assises et quelques années de prison à la clé, mais on ne fait pas d'omelette sans casser quelques oeufs...

[smile4]