

Problème lors d'une indivision

Par **lolo607**, le **29/01/2010** à **21:58**

Bonsoir à tous,

Je suis désolé je n'avais pas vu que ce forum était réservé uniquement aux étudiants en droit.

Mais je me suis dit, comme vous êtes en plein dans le droit que vous saurez me donner une réponse à mes problèmes.

Voilà je viens d'hériter avec mon frère de la maison de mes parents. Il veut racheter ma part pour pouvoir habiter dedans.

Jusque là pas de soucis. Mais il dit que les lois ont changé récemment et que pour qu'il puisse acheter la maison je dois faire venir à mes frais un expert amiante. Car soit disant maintenant selon les lois dès qu'on vend même une part d'indivision, on doit faire venir un expert. De plus il fait venir des charpentiers, électriciens pour faire des devis sans m'en parler au préalable. A t'il le droit alors que nous sommes tous deux propriétaires de la maison.

Pouvez-vous me renseigner?

Merci d'avance

Par **Camille**, le **30/01/2010** à **10:39**

Bonjour,

[quote="lolo607":2oue82tc]

De plus il fait venir des charpentiers, électriciens pour faire des devis sans m'en parler au préalable. A t'il le droit alors que nous sommes tous deux propriétaires de la maison.

[/quote:2oue82tc]

Si ce n'est que pour établir des devis, qui ne vous engagent pas, pas de problème.

[quote="lolo607":2oue82tc]

Il veut racheter ma part pour pouvoir habiter dedans.

Jusque là pas de soucis. Mais il dit que les lois ont changé récemment et que

[u:2oue82tc]pour qu'il puisse acheter la maison[/u:2oue82tc] je dois faire venir à mes frais un expert amiante. Car soit disant maintenant selon les lois dès qu'on vend même une part d'indivision, on doit faire venir un expert.[/quote:2oue82tc]

Juste un ou deux petits détails...

1°) [u:2oue82tc]Il n'achète pas la maison[/u:2oue82tc], mais seulement votre part, la moitié

donc.

2°) "Acheter votre part", c'est sortir de l'indivision, donc les deux indivisaires vendant à un tiers. Il se trouve que ce tiers est l'un des deux (futurs ex-)indivisaires. => actuellement, les deux indivisaires sont donc "les vendeurs" => frais de vente partagés à parts égales, donc frais d'expertise itou. Logiquement, vous n'avez que la moitié des frais à supporter. Solution similaire si l'on considérait que vous ne vendiez que la moitié de la maison, d'ailleurs.

Par **Camille**, le **30/01/2010** à **11:36**

Re,

Au fait, autres détails :

1°) A supposer que vous ne soyez pas demandeur à la vente (sauf pour des questions morales, mais c'est un autre problème qui ne regarde pas la justice), vous n'êtes pas du tout tenu de proposer un prix cohérent avec l'estimation au moment de la succession ou tenu de proposer un prix convenant à/fixé par votre frère, quand bien même il le percevrait comme "prohibitif" et donc, rien ne vous empêche d'y inclure subrepticement tous les frais supportés par vous pour cette cession, voire un "p'tit bénéfice"...

2°) Vu que votre frère à l'air "bien à cheval" sur les textes de lois, pensez à prévoir une clause soigneusement concoctée pour vous dégager de toute responsabilité sur les vices cachés au moment de la signature de l'acte de cession.

D'ailleurs, au titre d'(ex-)co-indivisaire/(ex-)co-proprétaire vendeur, rappelez-lui, le cas échéant, qu'il serait lui-même impliqué "à parts égales"...

Par **Iolo607**, le **31/01/2010** à **20:17**

Bonsoir, Merci de votre aide pour m'éclaircir la situation.

Si d'autre informations vous viennent à l'esprit n'hésitez pas à m'informer.

Cordialement