



Succession et désaccord

Par marc2608

Bonjour,
Après le décès de leurs parents les enfants ont hérité d'un bien immobilier. Il s'agit de le mettre en vente mais il y a un désaccord sur le prix auquel il sera mis en vente. Comment ou qui peut départager en ce cas?

Par Rambotte

Bonjour.

Personne.

Vous êtes en indivision. Vous souhaitez tous sortir de l'indivision, au moyen de la vente du bien indivis, qui est une forme de partage amiable (ce sera le prix de vente qui sera partagé).

Une vente étant un accord sur la chose et sur le prix, entre vendeur et acquéreur, il faut donc déjà que les vendeurs soient d'accord sur le prix, si vous voulez espérer la signature d'un avant-contrat.

Toutefois, une solution est envisageable : chacun vend sa part au prix qu'il souhaite. Le prix global sera alors la somme des prix de part souhaités par chacun. Il faudrait un acte sous seing privé actant du partage du prix global de manière inégale en fonctions des prix demandés par chacun.

Par marc2608

Merci, voilà, justement, les vendeurs (héritiers) ne sont pas d'accord sur le prix auquel le bien doit être mis en vente.

Par Rambotte

C'est sur le prix de mise en vente, ou sur la part du prix qu'ils escomptent obtenir, qu'ils ne sont pas d'accord ?

Par exemple, si vous êtes deux :

- si l'un pense que le bien vaut 200000, et donc escompte recevoir 100000,

- si l'autre pense que le bien vaut 220000, et donc escompte recevoir 110000.

Eh bien ils peuvent se mettre d'accord pour une vente à 210000, avec un partage du prix 100000 pour l'un et 110000 pour l'autre, pour peu que cet accord soit acté dans un acte sous seing privé de partage du prix, engageant les parties et condition essentielle au consentement à la vente.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si les indivisaires ne trouvent pas un accord sur le prix de vente, la vente n'est pas possible, que ce soit à un tiers ou bien entre eux.

La seule solution dans ce cas pour sortir de l'indivision c'est une licitation judiciaire = au tribunal, le juge ordonnera la vente aux enchères.

Dans ce cas le prix sera fixé par "le plus offrant"... et probablement bien plus bas que ce que chacun espérait.

Consultez votre notaire pour en savoir plus.

Par Rambotte

Il existe aussi l'autorisation judiciaire de vente à la majorité des 2/3 des droits indivis, mais elle ne permet pas de vendre à un acquéreur déterminé au prix choisi par la majorité. Elle se fait aussi par voie de licitation (vente aux enchères). Mais elle a l'avantage de ne pas être en procès, ce qu'est l'assignation en partage.

Par Isadore

Bonjour,

Si ce n'est pas déjà fait, faites faire des estimations par des agents immobiliers sérieux connaissant bien le marché de votre région.

Personne d'autre que les héritiers ne peut fixer un prix à leur place.

La seule manière de contraindre un indivisaire de vendre à un prix qui ne lui plaît pas, ce sont comme l'ont indiqué les autres les enchères judiciaires. Le bien est mis à prix à un prix généralement compris entre la moitié et les deux tiers de sa valeur estimée. Ensuite le prix de vente définitif dépend des enchères, mais en général il est inférieur au marché.

La solution proposée par Rambotte a le mérite de permettre à chacun d'avoir sa part au prix de son choix. Évidemment il faut que cela aboutisse à un prix global raisonnable au vu du marché, sinon vous ne vendrez pas.

Autre solution : partez sur le prix le plus élevé, charge à celui qui le propose de trouver un acheteur dans un délai convenu d'avance (six mois). S'il ne trouve pas, vous baisserez le prix.

Par marc2608

Un grand merci pour tous ces avis éclairés.
Bonne soirée