



Propriétaire en indivision d'un appartement

Par Visiteur

Je suis propriétaire en indivision d'un appartement que j'habite;a cause de dettes de l'autre indivisaire,l'appartement va être vendu;un expert immobilier est venu l'expertiser;j'attends le prix et je vais essayer de le racheter aupres du liquidateur judiciaire;si je ne le peux pas (trop cher),il sera vendu en adjudication;Est-ce que la mise à prix de l'adjudication peut être plus BASSE que le prix que me donnera le liquidateur?

Par Visiteur

Chère madame,

je suis propriétaire en indivision d'un appartement que j'habite;a cause de dettes de l'autre indivisaire,l'appartement va être vendu;un expert immobilier est venu l'expertiser;j'attends le prix et je vais essayer de le racheter aupres du liquidateur judiciaire;si je ne le peux pas (trop cher),il sera vendu en adjudication;Est-ce que la mise à prix de l'adjudication peut être plus BASSE que le prix que me donnera le liquidateur?

Ainsi que l'exprimaient antérieurement les articles 839 du code civil et 972 de l'ancien code de procédure civile, l'actuel article 1377 du code de procédure civile soumet la licitation des immeubles au régime de la vente judiciaire des immeubles appartenant à des mineurs ou majeurs en tutelle. Ce régime, qui n'a été retouché ni par les récentes réformes des successions et des incapacités, ni par celle de la saisie immobilière, est déterminé par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile.

Selon ce régime, il appartient au tribunal de fixer la mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la licitation. Il peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix, la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe (C. pr. civ., art. 1273, al. 1er).

Le tribunal peut faire procéder à leur estimation totale ou partielle (Article 1273 du Code de procédure civile).

En tout cas, il est souverain dans la fixation de la mise à prix ; il n'est pas tenu de discuter le rapport de l'expert, lorsqu'il en a commis un (Civ. 1re, 2 mars 1966, Bull. civ. I, no 157).

En conséquence, le juge peut déterminer un prix inférieur à celui déterminé par l'expert immobilier mais tout de même en pratique, cela reste rare pour ne pas dire exceptionnel.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre reponse tres claire;donc le prix de l'expert sera celui que me proposera le liquidateur judiciaire; si je n'achete pas,ce sera probablement celui de la mise à prix;mais s'il n'y a pas d'encherisseur,le juge pourra baisser ce prix.
j'ai donc interet à aller aux encheres si je n'ai pas d'accord avec le liquidateur judiciaire??

Par Visiteur

Chère madame,

j'ai donc intérêt à aller aux enchères si je n'ai pas d'accord avec le liquidateur judiciaire??

Tout dépend ce qui va se passer le jour de l'enchère. Si vous vous retrouvez confronter à d'autres enchérisseurs, le prix versée lors de l'adjudication pourrait bien être supérieur au prix proposé par l'expert. IL y a donc toujours un risque dans le cadre d'une licitation aux enchères publiques.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour tous ces renseignements
cordialement