



## Vente part d'héritage à une société

-----  
Par FILLE

Après le décès de ma mère, il y a un an, j'ai hérité ainsi que mon frère et ma sœur de la maison évaluée à 240000€ environ.

Ma sœur y vit toujours avec ses 2 enfants. Ils sont dans les lieux depuis 20 ans.

Elle va avoir 65 ans, un enfant handicapé et l'autre au RSA : n'a presque jamais travaillé.

Je n'ai plus de liens avec ma fratrie et je n'en souhaite pas.

J'ai démarché des sociétés de "rachats de part" car ma sœur et mon frère n'ont pas demandé la vente de la maison. Moi j'ai laissé 1 an à ma sœur pour trouver une solution de relogement : pas simple pour elle et ses enfants en raison de ressources au minimum social et un dossier de surendettement : les dettes seront effacées quand elle prendra sa retraite.

Mon frère ne se manifeste pas. Et ne veut pas racheter.

J'ai démarché des sociétés de "rachats de part". L'une d'entre elles m'offre un prix de rachat correct, même s'il y a une décote d'environ 60 %.

Elle me demande de signer l'offre qu'elle m'a faite. Puis avec l'attestation dévolutive, elle m'enverra une convention à signer valable 4 mois et renouvelable 3 fois.

Je pense que cette société fera tout pour que ma sœur et ses enfants libèrent les lieux et que mon frère accepte leur offre d'achat...

J'avoue avoir très peur de m'engager dans ce processus, alors que c'est ma seule chance d'avoir un peu d'argent en héritage.

J'ai peur aussi des conséquences pour ma sœur et ses enfants... Mais ils ne peuvent pas rester dans les lieux sans fin.

Je crains que le juge n'accorde pas d'indemnités d'occupation en raison de leur précarité. Et s'il l'accorde que ma sœur ne la paie pas : elle ne sera pas solvable. Un huissier est inutile.

Que savez-vous de ces sociétés ?

Ai-je tort de m'engager dans ce processus ?

Que faire dans cette situation ?

Bonjour et merci beaucoup de politesse

CG du forum

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre question est plus morale que juridique.

Le but de ces sociétés, comme de la majorité des entreprises privées, est de gagner de l'argent.

A vous de voir si vous voulez continuer à loger gratuitement votre sœur et vos neveux (qui semblent à peu près insolvable)

Au vu de son âge, et ayant un enfant handicapé à charge, votre sœur ne finira pas à la porte sans proposition de relogement. Votre sœur et son enfant handicapé ont exactement le profil de gens très difficiles à expulser. Pour peu qu'elle manifeste de la bonne foi (demande de logement social, etc.) la procédure pourrait durer des années.

Et s'il l'accorde que ma sœur ne la paie pas : elle ne sera pas solvable.

Votre sœur n'est pas insolvable, puisqu'elle possède une part d'un bien immobilier.

Si votre sœur est endettée au point qu'un redressement personnel est envisagé dans le cadre d'un dossier de surendettement cela va de toute façon se terminer par une vente du bien.

Les créanciers ne peuvent saisir les biens indivis, mais ils peuvent provoquer le partage judiciaire pour forcer une vente aux enchères publiques et récupérer la valeur de la part de votre sœur.

La Banque de France ne peut pas effacer les dettes d'une personne qui possède une part d'un bien immobilier. Donc votre soeur va devoir vendre sa part à un moment ou un autre :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34463]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34463[/url]

Au vu de la situation, je pense qu'en vendant à cette société ça ne changera pas grand-chose. Si elle ne peut payer toutes ses dettes votre s?ur devra vendre, soit de son plein gré, soit de force.

-----  
Par FILLE

Vous avez raison !

J'ai tellement l'habitude de savoir ma soeur dans une situation précaire, que je n'avez pas pensé que la Banque de France aller lui demander de vendre pour qu'elle remboursé ses dettes.

Je suppose que même si ma soeur n'indique pas qu'elle est dorénavant héritière en partie, la Banque de France le saura par les impôts peut-être ?

Oui.

Elle vient de faire une demande de logement social.

Votre réponse me déculpabilise.

Je ne pense pas avoir intérêt d'attendre qu'elle ait fini de régler tous ses problèmes et qu'elle ait un logement ...

Merci

-----  
Par isernon

bonjour,

comme la maison est en indivision, les autres indivisaires dispoent d'un droit de préemption en application de l'article 815-14 du code civil ci-dessous :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006432469/2024-05-04]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006432469/2024-05-04[/url]

salutations

-----  
Par FILLE

Merci.

Oui ça je e le sais.

Mais je ne peux pas acheter.

Et il est probable que mon frère non plus ne le veuille pas ou ne le puisse pas.

Lui a intérêt à laisser ma soeur dans les lieux et a l'occasion venir passer des vacances dans cette maison dont je suis exclue

-----  
Par FILLE

Une autre question liée.

J'ai réussi, non sans mal, à obtenir une attestation dévolutive qui prouve que nous sommes 3 héritiers.

Mais quand ma soeur partira en retraite à la fin de l'année. Comme la Banque de France a déjà statué avant le décès de ma mère " l'effacement du reste de la dette " de ma soeur, est ce qu'elle ne va pas appliquer cette mesure directement, sans refaire un bilan de sa situation ?

Et si ma soeur ne se déclare pas héritière en partie de la maison, comment la Banque de France le saura-t-elle ?

Car si elle ne le sait pas, il n'y aura pas de demande de vente par Licitacion pour rembourser ses dettes.

Et du coup ma soeur pourra rester le temps qu'elle veut dans cette maison...

Du coup, je n'aurais que le racheter de ma part par la société de possible ...

Qu'en pensez-vous ?

-----  
Par Isadore

Pour répondre à votre question, la Banque de France et n'importe quel créancier peuvent savoir qu'elle a hérité d'un bien immobilier en consultant le service de la publicité foncière... si vous avez demandé au notaire d'effectuer les démarches après le décès.

Pour vendre votre part du bien, il faudra de toute façon que ces démarches soient effectuées.

Si votre s?ur a dissimulé un retour à une meilleure fortune, elle sera considérée comme de mauvaise foi. Si elle se faisait attraper tout le plan sauterait : effacement des dettes mais aussi mesures imposées ou négociées avec les créanciers. Ce serait un jeu terriblement dangereux pour elle. Mais c'est son problème.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.  
Pourquoi ouvrir une nouvelle discussion ?  
Il ne s'agira pas d'expulsion mais d'assignation en partage.  
La société ne sera pas une créancière.

La société propose probablement un achat de succession (voir le chapitre du code civil sur le transport de droits incorporels), soit un rachat de droits indivis (où le droit de préemption ne sera probablement pas exercé). Elle prend lieu et place de l'héritier.

-----  
Par FILLE

Bonjour,

Après réflexion, je pense demander l'achat de ma part par une société spécialisée. La seule qui me propose un prix convenable...

Mais elle me demande de leur envoyer le texte ci-dessous avec la mention " bon pour accord" signé AVANT de m'envoyer la convention.

-Qu'en pensez vous ?  
J'aimerais bien connaître les termes de la convention avant d'écrire bon pour accord...  
-Est-ce une procédure habituelle ?

J'ai appelé mon interlocutrice pour lui demander ce qui se passerait si par hasard au bout des renouvellement de contrat rien n'était réglé = même situation  
Elle m'a répondu par téléphone : si on vous fait cette proposition c'est parce qu'on pense qu'on arrivera à trouver une solution.  
Mais impossible de savoir à quoi je m'engage s'il n'y en trouve pas.  
Du coup, je ne suis pas très rassurée...

Que faire

Mercis encore pour votre aide experte

-----  
Par Rambotte

Nous ne voyons pas de "texte ci-dessous".

-----  
Par FILLE

Désolée !  
Voici le texte :  
"Nous avons bien noté que vous êtes en indivision avec votre s?ur qui occupe ce bien et votre frère

Il est précisé à cet égard que le pouvoir de blocage de ces co-indivisaires est majeur dans une optique de revente du bien.

Ces éléments apportent une complexité certaine au dossier qui sera long et difficile à dénouer.

Nous sommes en mesure de vous transmettre une offre d'achat en adéquation avec la complexité du dossier soit 56 000 euros (honoraires incluses) pour vos tantièmes indivis Il est précisé que nos honoraires pour rémunération du temps passé sur la gestion du dossier et des frais engagés, s'élèveront à 6 000 ? TTC. Ces honoraires seront versés par le notaire du vendeur sur le compte de la société RIA le jour de la signature de l'acte authentique de vente des parts. Le montant qui vous reviendra net vendeur s'élèvera à 50 000 ?.

En cas d'acceptation, une convention d'accord vous sera adressée pour validation. Elle précèdera la signature devant notaire d'une promesse unilatérale de vente d'une durée de 4 mois, renouvelable 3 fois à la demande du bénéficiaire, qui devra intervenir dans les quatre mois suivant la signature de la convention d'accord."

Pensez-vous que cette démarche de signer "bon pour accord" avant que me soit envoyé la convention soit normale ? Et sans savoir ce qu'il arriverait au bout des 3 fois 4 mois en cas d'échec de leur procédure...  
Mercis encore

-----  
Par FILLE

Bonjour,

Après réflexion, je pense demander l'achat de ma part par une société spécialisée. La seule qui me propose un prix convenable...

Mais elle me demande de leur envoyer le texte ci-dessous avec la mention "bon pour accord" signé AVANT de m'envoyer la convention.

-Qu'en pensez vous ?

J'aimerais bien connaître les termes de la convention avant d'écrire bon pour accord...

-Est-ce une procédure habituelle ?

J'ai appelé mon interlocutrice pour lui demander ce qui se passerait si par hasard au bout des renouvellement de contrat rien n'était réglé = même situation

Elle m'a répondu par téléphone : si on vous fait cette proposition c'est parce qu'on pense qu'on arrivera à trouver une solution.

Mais impossible de savoir à quoi je m'engage s'il n'y en trouve pas.

Du coup, je ne suis pas très rassurée...

Que faire ?

Mercis encore pour votre aide experte

Voici le texte :

"Nous avons bien noté que vous êtes en indivision avec votre s?ur qui occupe ce bien et votre frère

Il est précisé à cet égard que le pouvoir de blocage de ces co-indivisaires est majeur dans une optique de revente du bien.

Ces éléments apportent une complexité certaine au dossier qui sera long et difficile à dénouer.

Nous sommes en mesure de vous transmettre une offre d'achat en adéquation avec la complexité du dossier soit 56 000 euros (honoraires incluses) pour vos tantièmes indivis Il est précisé que nos honoraires pour rémunération du temps passé sur la gestion du dossier et des frais engagés, s'élèveront à 6 000 ? TTC. Ces honoraires seront versés par le notaire du vendeur sur le compte de la société RIA le jour de la signature de l'acte authentique de vente des parts. Le montant qui vous reviendra net vendeur s'élèvera à 50 000 ?.

En cas d'acceptation, une convention d'accord vous sera adressée pour validation. Elle précèdera la signature devant notaire d'une promesse unilatérale de vente d'une durée de 4 mois, renouvelable 3 fois à la demande du bénéficiaire, qui devra intervenir dans les quatre mois suivant la signature de la convention d'accord."

Pensez-vous que cette démarche de signer "bon pour accord" avant que me soit envoyé la convention soit normale ?  
Et sans savoir ce qu'il arriverait au bout des 3 fois 4 mois en cas d'échec de leur procédure...

Mercis encore