



Succession d'un appartement

Par Camille75

Bonjour,

Nous sommes 2 frères. Suite au décès de notre père, nous avons hérité de la nue-propriété d'un appartement qui appartenait à notre père. Notre mère en a l'usufruit mais ne souhaite plus y mettre les pieds.

Mon frère souhaiterait racheter ma part à un prix ridicule. Il ne souhaite pas vendre.

Pour ma part, je souhaiterais vendre. Comment faire pour vendre ma part à un prix correct et sortir de l'indivision ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre mère usufruitière peut le mettre en location et obtenir ainsi un revenu complémentaire.
Vous ne dites pas si votre mère a aussi une part de propriété ?

Pour sortir de l'indivision, il faut notifier (courrier RAR) aux ayants droits (votre frère et votre mère) le prix de vente que vous souhaitez et leur donner un délai de réponse.

Si aucune réponse ou refus, il faut ensuite saisir le tribunal pour demander une licitation judiciaire.
Ce sera une vente aux enchères, par laquelle votre frère peut profiter pour le racheter à bas prix.

Il n'y a pas d'autre recours pour vendre à un tiers au prix du marché sans accord des autres indivisaires.

Consultez votre notaire ou un avocat.

Par Camille75

Merci.

Notre mère, qui est âgée, ne souhaite absolument pas s'en occuper, ni le louer. Notre mère n'a pas de part de la propriété.

Dans le cas d'une mise en vente aux enchères, est ce que je peux refuser la vente si le prix est trop bas ? Est ce que je peux me porter acquéreur moi aussi ?

Par yapasdequoi

Non : vous ne pouvez pas vous opposer à la vente aux enchères si le prix est trop bas.
Oui : vous pouvez y participer. Il faut avoir les fonds pour le prix total (pas seulement la moitié)

Par Isadore

Bonjour,

A combien est estimé le bien par les agents immobiliers ?

Quel est l'âge de votre mère ?

Et quelle somme propose votre frère ?

Par Camille75

Mon frère a fait estimer le bien à 400 000 ?. Précédemment, mon père a fait estimer le bien à 700 000 ?.

Age de notre mère : 86 ans

Proposition de mon frère : 200 000 ?

Par yapasdequoi

Quelle valeur avait été inscrite sur la déclaration de succession et à quelle date ?
Avez-vous demandé au notaire son avis sur l'évaluation du bien ?

Par Camille75

Mon frère a fait inscrire 400 000 ? il y a 3 ans.
Il est difficile d'évaluer le bien car il n'y a pas de référence.

Par yapasdequoi

Et vous avez signé cette déclaration ...
Le notaire a des éléments fiables pour évaluer un bien. Il suffit de lui demander !
Si vous trouvez un acquéreur à 700 000 euros, vous aurez des arguments, sinon ce sera compliqué.
Parfois il faut accepter de "faire la part du feu" et accepter un prix plus bas pour terminer rapidement la transaction.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Vous pouvez vous informer sur les prix de vente des 3 dernières années (et calculer au m2...dans votre secteur)
ICI
[url=https://app.dvf.etalab.gouv.fr/]https://app.dvf.etalab.gouv.fr/[/url]

Par Isadore

Mon frère a fait inscrire 400 000 ? il y a 3 ans.
Si c'est la valeur déclarée auprès du fisc, il va falloir songer à rectifier la déclaration de succession si vous considérez la proposition de votre frère comme "ridicule"...

Si on se fonde sur une valeur de 400 000 euros, il vous propose de racheter votre part de nue-propriété au prix de sa valeur en pleine propriété. C'est au contraire très généreux.

Commencez par faire estimer sérieusement le bien par deux ou trois agents immobiliers, et ensuite voyez avec un notaire s'il pense nécessaire de rectifier la déclaration de succession.

Par Camille75

Merci bien

Par ToulSS

Bonjour,

Est ce que votre mère usufruitière du bien est d'accord pour le vendre ?
(il se peut qu'elle veuille que l'un de vous 2 le "récupère" par le biais d'un partage à l'amiable)

Article 815-5

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

Par yapasdequoi

Les nu-propriétaires peuvent vendre la nue-propriété sans l'accord de l'usufruitière..

Par ToulSS

Bonsoir,
si les deux indivisaires sont d'accord pour vendre leur NP, ils n'ont pas besoin de l'accord de l'usufruitière qui n'a rien à voir avec l'indivision.

mais la vente d'un bien démembré par licitation ne peut pas se faire sans l'accord de l'usufruitière

Par yapasdequoi

Il me semble que la licitation judiciaire ne nécessite l'accord de personne sauf du juge.

Par ToulSS

le juge, selon l'article Article 815-5
ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

après, le juge peut être ordonné la vente de la seule nu propriété mais je n'ai jamais vu de vente aux enchères de la seule NP d'un bien immo.
vous pensez que ça se fait ?