



## Comment sortir d'une indivision successorale

-----  
Par montjaux

Bonjour ,

Sachant que mon frère et moi sommes indivisaires dans une succession concernant une maison venant de nos parents défunts et que nos relations ne sont pas bonnes ma question est :

<< Quelles sont toutes les solutions possibles pour sortir de cette indivision .>>

Merci . Cordialement

C.RAMON

-----  
Par amatjuris

bjr,  
il faut vendre vendre vos parts dans l'indivision et votre frère dispose d'un droit de préemption.  
cdt

-----  
Par montjaux

bjr,  
Merci amatjuris ,puis je vendre ma part qui est de 50% alors qu'il n'y a pas eu de partage ? Y a t'il d'autres solutions ?.

cdt

-----  
Par montjaux

bjr,  
Merci amatjuris ,puis je vendre ma part qui est de 50% alors qu'il n'y a pas eu de partage ? Y a t'il d'autres solutions ?.

cdt

-----  
Par trichat

Bonjour,

La solution préconisée par amatjuris est la plus simple, sous réserve que votre frère accepte de racheter votre part dans l'indivision "successorale". Se posera toutefois la question de l'évaluation, qui peut être un obstacle à la transaction. Si des difficultés apparaissent à ce niveau, vous pouvez d'un commun accord (vous et votre frère) décidez d'une évaluation par un expert immobilier. Ou chacun choisit son propre expert et en cas de divergence de prix, quelle solution: une moyenne, un troisième expert?

Une deuxième solution consiste à confier avec mandat obligatoire ce bien à un agent immobilier qui sera chargé de le vendre aux conditions du marché local. Lorsque la vente sera réalisée, le notaire chargé des formalités -acte de vente, publicité foncière-, répartira le prix de vente, sous déduction des frais et honoraires, entre vous et votre frère.

Troisième solution: demande de partage judiciaire de l'indivision en application de l'article 815 du code civil. Procédure devant le tribunal de grande instance par représentation par un avocat assez longue (2 ans environ selon les tribunaux), coûteuse, car une expertise judiciaire pour l'évaluation sera certainement ordonnée par le tribunal, puis licitation du bien (vente aux enchères publiques risquée dans la période actuelle) et enfin partage chez un notaire commis par le tribunal.

Cordialement.

-----  
Par montjaux

Bonjour ,

Merci Trichat, voici où se trouve cette affaire actuellement :

1ère SOLUTION ,j'ai fait des offres à mon frère ou je lui cède ma part à 40% en dessous de sa valeur ,résultat = Pas de réponse aux 4 lettres A.R

2ième SOLUTION ,avec l'agence immo je suis d'accord sur le prix de vente , mais mon frère ne réponds pas à l'agent immo concernant son accord sur le prix .Résultat = Pas de maison mise en vente

3ième SOLUTION , si je déclanche le partage judiciaire , pouvez vous me dire approximativement ce qu'il va rester sur la somme de 180000? (voir le % de perte )

Merci .Cordialement

-----  
Par trichat

Bonjour,

La mise en oeuvre des deux premières solutions paraît assez difficile.

180 000 ? : est-ce la valeur de votre part ou la valeur de la maison?

Mais peu importe: engager une procédure judiciaire, c'est verser des honoraires à un avocat, et ce n'est pas facile d'évaluer, car chaque avocat, en fonction de sa notoriété fixe "librement" ses honoraires.

Par expérience, il m'en a coûté 3000 ? + 1200 ? d'expertise judiciaire + environ 1000 ? d'actes d'huissiers (assignation, signification du jugement).

Il faut prévoir un budget d'environ 5000 ? et environ deux ans de procédure.

Le plus gros risque dans le partage judiciaire, c'est la licitation qui peut entraîner une adjudication de la maison à un prix très inférieur à sa valeur (jusqu'à 50 %!). C'est cet argument qu'il faut faire valoir à votre frère, sauf s'il se porte acquéreur sur "prix cassé". Ce qu'il attend peut-être.

Cordialement.

-----  
Par montjaux

Merci TRICHAT ,

Cordiales salutations

C.R

-----  
Par montjaux

TRICHAT bonjour ,

Puis je dans cette affaire , effectuer un testament olographe au profit d'une tierce personne ne faisant pas partie de la famille.

Cordialement

C.R

-----  
Par montjaux

TRICHAT bonjour ,

Puis je dans cette affaire , effectuer un testament olographe au profil d'une tierce personne ne faisant pas partie de la famille.

Cordialement

C.R

-----  
Par trichat

Bonjour,

Chacun peut disposer de ses biens de son vivant par donation ou après sa mort par testament, en respectant la réserve héréditaire qui revient obligatoirement à vos enfants. Ce qui signifie que vous pouvez transmettre par testament ce que l'on appelle la quotité disponible, qui est de 1/2 de l'actif successoral si vous avez un enfant, 1/3 si vous avez deux enfants et 1/4 si vous avez au moins trois enfants.

Il faut donc être très vigilant lorsqu'on rédige un testament pour que le(s) bien(s) légué(s) n'excèdent pas la quotité disponible. Et par sécurité, il est préférable de le remettre à un notaire qui l'inscrira au fichier des dernières volontés. S'agissant d'un testament olographe, le coût est assez faible.

En revanche, la tierce personne paiera des droits de succession très élevés (60 % de la valeur du leg).

Cordialement.

-----  
Par montjaux

RE , je vous remercie pour votre collaboration , ainsi que l'attention que vous portez à ma preoccupation ;sachant que je nai ni enfant , ni épouse ,ni personne à charge ,pour aller plus loin dans le développement de ce sujet ; vers quelle orientation m'inciteriez vous de me diriger( mes coordonnées 0609793417)

CORDIALEMENT