



Maison invendable: je ne peux assurer les frais

Par **douck**, le **15/01/2012** à **20:08**

Bonjour,

Mon père décédé, la maison de mes parents ne se vend pas depuis plus de deux ans (région sinistrée au niveau des ventes immo). elle est pourtant à 150 km de Paris et dispose d'un grand terrain, rivière, garage, cours mais il y a des travaux à faire, on peut même créer plusieurs appartements. Plusieurs agences sont dessus sans succès. Ma mère est encore en vie mais ne l'occupe pas et nous sommes 2 enfants. ma soeur est fâchée avec nous et c'est moi qui paie la taxe foncière, l'assurance, même les obsèques de mon père! Le notaire ne fait rien. Avec ma mère nous ne savons quoi faire pour nous débarrasser de cette maison qui me coûte cher et dont je ne vais plus pouvoir assurer la charge étant moi-même en retraite. Est-il possible de changer de notaire vu que la succession n'est pas réglée et que ma soeur ne sera sûrement pas d'accord (2 contre 1?) Y a -t-il possibilité d'une vente aux enchères? (même problème 2/1) et à qui s'adresser pour cela?

A qui s'adresser pour avoir des renseignements sur les possibilités de sortir de cette impasse? SVP, aidez nous! Merci! C'est urgent

Par **cocotte1003**, le **16/01/2012** à **08:04**

Bonjour, dans une succession chacun peut avoir un notaire différent sans que les autres n'est à donner un avis. les frais d'obsèques doivent être payés par la succession c'est à dire l'argent qu'a légué votre papa, dans le cas où il n'y en a pas ce sont les héritiers qui paient car on rend dans le cas de l'obligation alimentaire. Pour pouvoir vendre aux enchères, il faut que le notaire fasse un constat de difficultés pour pouvoir saisir le tribunal qui ordonnera la vente.

Attention ce type de vente est souvent en nette défaveur du vendeur sur le plan financier. La taxe foncière est à la charge des héritiers, il faudra en demander le remboursement au moment du partage. La maison ne se vend pas c'est certainement parce qu'elle n'est pas à son juste prix, revoyez les choses avec les agences avant de vous lancer dans une vente aux enchères, cordialement

Par **douck**, le **16/01/2012 à 10:50**

Merci Cocotte 1003

le notaire me dit que ma mère étant usufruitière a tous les frais (assurance, impôts, réparations à sa seule charge) Or, elle ne peut pas payer.

Il y a tellement de maisons à vendre sur le secteur que même en baissant le prix, cela ne sert à rien, il n'y a aucun acquéreur, aucune proposition. les agences ne trouvent rien et savent que nous sommes prêts à baisser le prix.

Ma soeur a dit au notaire qu'elle avait payé sa part des frais d'obsèques or c'est faux.

Si je prends un autre notaire, tout le dossier de la succession est en possession du premier, je l'ai eu au téléphone, il m'expédie et me dit qu'il y a une nouvelle loi qui va permettre à la chambre des notaires de mettre aux enchères des maisons qui ne se vendent pas comme la nôtre, que c'est à ma mère de payer en attendant.

Je ne sais plus quoi faire...

Par **toto**, le **16/01/2012 à 10:51**

bonjour,

Vous dites que vous n'arrivez pas à mettre en vente et que votre soeur n'est pas d'accord

avez vous au minimum un accord de votre soeur pour vendre qui précise bien le prix attendu ? Si vous ne l'avez pas, c'est sans doute la principale cause de la mévente... car les acheteurs savent bien que lorsqu'un bien est en indivision et qu'il n'y a pas accord formel, c'est très long pour arriver à concrétiser une vente.

si c'est le prix attendu par votre soeur qui pose problème, vous pouvez négocier avec elle un montant qui lui serait attribué, tout en vous gardant la possibilité de négocier à la baisse sur votre propre part et la part de votre mère.

Voyez également la possibilité de lui racheter sa part avec un prêt relais; dans ce cas, bien rédiger l'acte avec le notaire pour que votre soeur ne puisse pas s'opposer à la vente ultérieure ...

si il reste un désaccord sur le prix, vous pouvez demander un référé expertise qui est une procédure ne nécessitant pas l'intervention d'un avocat.

Par **douck**, le **16/01/2012** à **10:59**

Bonjour toto,

Non, ma soeur, avec laquelle je n'ai aucun contact, a dit au notaire qu'elle voulait vendre à n'importe quel prix!

Nous avons signé un accord sur le prix revu à la baisse de 50 000€ par rapport à l'estimation initiale du notaire.

Je ne peux faire un prêt, et cela ne m'enlèvera pas les frais que j'assume .

Merci

Par **toto**, le **16/01/2012** à **11:06**

re bonjour,

vous avez écrit votre message en même temps que le mien

contrairement à ce que vous écrivez, aucune loi ne permet ni ne permettra à un organisme, aussi notable soit il, de vendre un bien immobilier lorsque les propriétaires sont connus et non absents (introuvables) et qu'ils ne sont pas d'accord

cela passera toujours par l'accord des propriétaires ou une décision de justice. Pour obtenir cette dernière, le code civil évolue vers une apparente simplification. Ainsi, on peut maintenant obtenir une décision de justice de désignation d'un mandataire lorsqu'un héritier ne répond à aucun courrier.

On peut aussi être assuré de l'autorisation de vendre lorsque la majorité des deux tiers des propriétaire à condition qu'il n'y ai pas d'usufruit (il faudrait que les enfant rachète l'usufruit donc accord). Ensuite vient le partage judiciaire classique (cout mini 10 000 euros)

je complète après avoir lu votre message

organisez la vente aux enchères sans procédure judiciaire si vous êtes pressé et que votre soeur et votre mère l'accepte. Le notaire aura le règlement des enchères à rédiger , ainsi que la publicité à faire. Vous pouvez également faire de la pub

Par **douck**, le **16/01/2012** à **11:26**

Merci toto,

Pouvez-vous m'indiquer comment faire pour organiser cette vente aux enchères? Qui contacter (j'habite loin) et quels seront les frais? A la charge de qui? S'il n'y a pas de procédure judiciaire comment cela se passe-t-il? Où dois-je m'adresser?

Merci d'avance de votre aide

Par **toto**, le **16/01/2012** à **13:19**

bonjour,

a priori , ce sont les notaires qui peuvent faire cela

le mieux serait de contacter la chambre départementale des notaires qui pourrait peut être vous diriger vers un notaire habitué à ses opérations. De plus il pourrait regrouper avec une autre vente et vous pourriez ainsi profiter de la présence d'acheteurs. Vous pouvez aussi vous abonner au journal local et éplucher les annonces légales pour voir qui organise des ventes aux enchères

à priori , les frais sont à la charge des acheteurs sauf le règlement des enchères vous avez également les frais habituels d'une vente : diagnostic amiante

Par **douck**, le **16/01/2012** à **21:28**

Merci toto,

Je vais me renseigner car mon notaire n'est pas fiable, j'en ai eu la preuve en me renseignant auprès d'un autre concernant les factures que j'ai payées.

Je vous tiendrai au courant.

Cordialement

Par **Kaki712**, le **05/10/2021** à **13:38**

Bonjour

Notre bien est en succession ouverte, le bien immobilier est invendable dû à son emplacement et de l'état de la maison. Estimation faite à 80000 euros mais proposition à 50000 euros aucun acheteur probant. Jusqu'alors les frais de notaires et la dernière taxe foncière effectué via le compte bancaire du parent cependant les comptes sont à 0.

Comment se débarrasser de ce bien qui coûte cher en assurance et d'une taxe foncière à payer (sachant que nous sommes 4) quelle option envers les impôts, quelles démarches faire :

- le bien immobilier (vente aux enchères, autres moyens...)
- le paiement de la taxe foncière pour les 4 personnes concernées

Merci de tous vos conseils

Par amajuris, le 05/10/2021 à 13:54

bonjour,

avez-vous pensé à renoncer à la succession ?

mais pour renoncer, il ne faut pas avoir accompli d' acte d'héritier.

voir ce lien : [accepter ou renoncer à la succession](#)

salutations