Image not found or type unknown

Rachat de part dans une indivision immobilière

Par **niala**, le **06/08/2012** à **10:45**

Bonjour,
J'envisage de racheter les parts d'un bien immobilier en indivision avec mon frère. Ce bien est un bien propre de notre père, à son décès en 1998 nous l'avions laissé en indivision avec notre mère. Celle-ci est décédée en mars 2012 et la succession est en cours. Mon frère souhaite rompre l'indivision et propose soit de vendre ce bien soit que je lui rachète ses parts. Ce bien a été évalué gratuitement dans un premier temps à 560 000 € par une agence immobilière locale conseillée indirectement par notre notaire et à 505 000 € dans un 2ième temps par un expert près le tribunal que j'ai rétribué 1 300 €. Mon frère, contestant cette différence de 55 000 € entre les deux estimations, souhaite demander une 3ième expertise auprès d'une autre agence immobilière car je soutiens que l'estimation faite par un expert assermenté est la seule valable.
Peut-on résoudre cette situation sans passer par le tribunal ?
Accessoirement quels sont les frais approximatifs dus pour un tel rachat de parts s'il devait finalement aboutir ?

Par **trichat**, le **07/08/2012** à **13:45**

Bonjour,

Nul n'est tenu de rester dans une indivision. Ceci dit, il n'est pas si simple d'en sortir.
Mais dans la situation que vous décrivez, une solution "amiable" devrait être trouvée.
Vous avez choisi la solution la plus judicieuse en recourant à une évaluation du bien par un

expert judiciaire, même si cette évaluation n'a pas été ordonnée par un jugement. Votre frère, qui conteste cette évaluation devrait en faire autant, en choisissant un autre expert immobilier. Il est probable que son estimation sera très proche de celle qu'a faite l'expert que vous avez choisi. En effet, ces professionnels évaluent la valeur intrinsèque du bien (nature de la construction, âge, aménagements,...). L'écart d'évaluation se situera dans une fourchette à + ou - 10 %. En règle générale, il est retenu un prix moyen entre les deux évaluations.
Concernant les estimations faites par les agents immobiliers, elles sont en général supérieures d'environ 10 % par rapport à une évaluation par expert : la différence est assez simple à expliquer, les agents immobiliers intégrant systématiquement la commission d'agence qui représente environ 10 % du prix de base. Ca correspond bien à votre situation, sauf que vous, vous rachetez la part indivise de votre frère, donc sans intervention d'une agence!
Bien évidemment, si votre frère ne l'admet pas, vous devrez demander au tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble de prononcer la licitation du bien (vents aux enchères). Le jugement ira dans ce sens, et fixera une mise à prix, avec possibilité de réfaction, en l'absence d'enchérisseur. Le bien sera vendu à la barre du tribunal et vous pourrez vous porter acquéreur au meilleur prix (ce qui peut malheureusement défavoriser votre frère).
Mais la procédure nécessite de recourir à un avocat pour la procédure et pour se porter enchérisseur, et va durer au minimum de 18 à 24 mois.
Une autre solution, plus rapide et certainement moins conflictuelle , est de recourir aux ventes aux enchères organisées par les notaires, en général au siège de la chambre départementale. Vous pouvez vous porter acquéreur sans représentation (par un avocat). Au cas, où une tierce personne remporterait l'enchère, vous pouvez vous substituer à lui en offrant un prix équivalent. Il y a un délai à respecter.
Que ces quelques informations vous permettent de réfléchir à la meilleure stratégie.
Cordialement.

Par **niala**, le **07/08/2012** à **15:35**

Bonjour et merci pour votre longue et précise réponse. Cependant j'aurai du préciser que l'estimation de l'agence immobilière était donnée à 560 000 € NETS VENDEUR et celle de l’Expert près le tribunal à 505 000 € HORS FRAIS ET HORS DROITS MAIS COMMISSION D’INTERMEDIAIRE EVENTUELLE COMPRISE tout en suggérant dans le cas d’opérations internes entre Co-indivisaires de faire l’économie des commissions intermédiaires et des délais de commercialisation, soit moins 10% ! L’observation de cette suggestion ferait passer la différence entre les deux évaluations de 55 000 € déjà contestée par mon frère à 106 000 €, donc à fortiori encore plus contestée par mon frère! Pour moi l’écart entre les deux estimations est donc plutôt de 20% à mon avantage et je reconnais que celà peut être choquant. Mais qui croire ? Qui se trompe à ce pont?
En l’absence de solution à l’amiable je ne ferai pas appel au tribunal car ce n’est pas mon tempérament naturel et j’accepterai la vente de ce bien à un quidam.J’ai pour ce bien un attachement affectif important mais jusqu’à un certain point financier car il ya beaucoup de frais à prévoir en plus.
Encore merci

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés