



Vente de la maison succession

Par **mamytime**, le **21/07/2010** à **13:09**

Bonjour,

Maman voudrait vendre sa maison dont elle est propriétaire (au dernier vivant). Mon père est décédé voilà 5 ans. Je voulais savoir comment cela se passe pour le prix de vente, est ce que l'on peut constater si celle ci est vendue en dessous de son prix et s'il nous revient une partie de cette vente nous sommes 3 soeurs. Une d'entre elles serait peut être intéressée comment cela se passe. Merci de me répondre. Martine

Par **toto**, le **23/07/2010** à **21:35**

bonsoir ,

si vous n'êtes pas propriétaire indivis , vous ne pouvez pas vous opposer à la vente. Si le prix est anormalement bas , vous pouvez dénoncer une donation déguisée, faire ré-estimer le bien . Ce don sera compté sur la quotité disponible. Le fisc sera également à l'affut.

Si votre mère fait une publicité pour la vente (panneau , affiche ...) vous pouvez l'acheter. si il y a plusieurs acheteurs, votre mère choisi librement son acheteur sur des critères objectifs si ils existent (celui qui négocie le plus petit rabais), sinon selon son bon vouloir

si vous vous posez des questions sur la valeur du bien, votre mère peut faire une vente aux enchères à l'amiable (sans passer devant le tribunal) en précisant dans le règlement de l'adjudication un droit de préemption à ses enfants. Les notaires affirment que les prix obtenus dans les ventes aux enchères sont inférieurs à ceux obtenus de gré à gré.

De même, elle doit pouvoir (c'est à vérifier) négocier de gré à gré en précisant (dans le compromis de vente) qu'elle vous donne un droit de préemption

cordialement

Par **Marion2**, le **23/07/2010 à 22:24**

Bonsoir mamytine,

Etes-vous sure que vos parents n'avaient pas signé une donation au dernier vivant ?
Si c'est le cas, votre mère ne peut pas vendre sans votre accord.

Par **toto**, le **24/07/2010 à 07:24**

bonjour Martine,

Tu as sans doute entendu dire que nul ne peut déshériter ses enfants; cela semble en contradiction avec la donation au dernier vivant. En réalité , sauf dans la communauté universelle (= contrat de mariage) , la donation ne doit pas dépasser la quotité disponible , soit 1/4 du patrimoine de votre père.

D'autre part , il est important de savoir comment a été partagé le patrimoine de la communauté. Si aucun acte n'a été passé , votre mère est propriétaire en indivision de 3/4 de l'ex-communauté et 1/4 des biens propres. Mais votre mère a peut être fait dresser un acte à son nom si la valeur de la maison est inférieur au 3/4+ 1/4 sus nommés . Dans ce cas, vous auriez signé un acte de partage.

Si vous êtes en indivision , votre mère peut vendre , mais vous avez un droit de préemption. Le mieux est d'économiser les frais d'agence et acheter à votre mère devant notaire. Sinon , précisez bien sur le mandat donné à l'agence que vous souhaitez faire jouer ce droit de préemption . D'autre part, attendez d'avoir le compromis de vente en main avec le prix . Il y a sur ce site un exemple où l'héritier a vu le prix augmenter quand il s'est porté acquéreur .

Si vous vous opposez à la vente ,votre mère obtiendra l'autorisation du tribunal. La maison sera vendue aux enchères. Votre mère, vous, et l'acheteur paierez en plus des frais d'avocat

cordialement

Par **benjinlx**, le **17/01/2013 à 15:04**

bonjour, je souhaiterais avoir un renseignement, mes parents ont fait une donation audernier vivant, malheureusement mon père est parti il y a 2 ans, ma mère souhaite vendre une maison et apparemment nous sommes tous d'accord pour la vendre et on est 2 enfants a être intéressé pour l'acheter, est ce que c'est ma mère qui choisit qui sera l'acquéreur? merci

infiniment.

Par **VINCE59970**, le **22/01/2013** à **12:49**

bonjour,

j'aurait voulu avoir un renseignement s'il vous plait, j'ai hérité d'une maison avec mes deux soeurs et mon beau pere vie a l'intérieur.

Je voudrait vendre ma part soit a mes deux soeurs ou a mon beau pere.

Quoi faire? Peut-être est ce plus intéressant de lui louer vue que je suis en froid avec.

Je veut coupé le seul lien avant de partir.

Merci.