



## Conflit sur une indivision successorale

Par **remy\_old**, le **09/12/2007** à **19:39**

Bonjour,

Nous sommes trois enfants à hériter de la maison de notre Mère décédée en juillet 2007.

Cette maison avait été expertisée en mai dernier par un expert agréé auprès du Tribunal d'Instance lors d'une demande de mise sous tutelle.

Après le décès de notre Mère, notre sœur a signé conjointement avec nous (ses 2 frères), un mandat de vente (avec comme prix de la maison, le prix fixé par l'expert mentionné plus haut, plus 10 KE) à un agent immobilier ainsi qu'un document où les trois enfants déclaraient être d'accord sur cette démarche.

En septembre dernier, l'agent immobilier trouve un acheteur prêt à payer le prix fixé par l'expert plus 10KE de commission pour l'agence.

Notre sœur a refusé pendant 2 mois de signer le compromis de vente présenté par l'agence et le client a renoncé à acheter (et l'agent immobilier éçœuré, à poursuivre ses démarches).

Puis, notre sœur nous a fait savoir par le notaire, qu'elle avait entre temps, fait faire une autre expertise de la maison (40 KE en-dessous de l'expertise précédente) et qu'elle nous proposait de racheter la maison à ce prix.

Elle ne cherche pas à se loger car elle habite un pavillon plus récent dont elle est propriétaire.

Avons-nous un moyen à notre disposition, dans le cas où nous trouverions un nouvel acquéreur potentiel qui accepte le juste prix, à vendre cette maison à ce nouvel acquéreur ? Sachant que notre sœur ne renoncera pas et qu'elle refusera certainement une nouvelle fois

de cosigner la vente.

Cette maison est appelée, de façon certaine à perdre de la valeur car elle est limitrophe d'un espace dont l'aménagement en un parc de 120 ha sera terminé en 2009.

Depuis le décès de notre Mère, la maison a été cambriolée 2 fois. Sans chauffage, elle va se dégrader. Le jardin est envahi par la végétation.

Des travaux d'entretien importants et urgents sont nécessaires, notamment la toiture, et les gouttières. Il va falloir payer les impôts locaux et le foncier ainsi que les abonnements eau et électricité, l'assurance et peut-être d'autres choses auxquelles nous n'avons pas encore pensé.

D'après le notaire, nous n'avons pas de droits de succession à acquitter.

Mon frère et moi sommes retraités et n'avons pas les moyens de faire face à ces dépenses ni d'ailleurs à des dépenses de procédure (ce qui n'est pas le cas de notre sœur).

Cette situation risque de durer indéfiniment d'autant plus que la situation commence sérieusement à s'envenimer.

Merci par avance de vos réponses

Par **Upsilon**, le **10/12/2007** à **15:34**

Bonjour et merci de votre confiance !!

Tout d'abord il faut bien distinguer les différents problèmes auxquels vous devez faire face.

Tout d'abord, sur l'entretien de la maison au quotidien.

Vous êtes tous trois propriétaires de la maison, et vous vous devez de l'entretenir chacun pour 1/3 des frais. Si une ou plusieurs personnes acquittent plus que ce qu'elles ne le devraient, elles pourront se faire rembourser le surplus sur le prix de la vente.

Ensuite, le problème de la vente de la maison.

Tout d'abord, normalement, vous aviez donné pouvoir à l'agence de vous engager dans un contrat de vente avec un éventuel acquéreur, et il n'est pas normal que votre sœur ait pu tout faire capoter de la sorte.

Il faut ensuite savoir que dans une indivision, nul n'est censé être contraint d'y rester. cela signifie que vous pouvez saisir un juge et en demander la vente forcée, en passant outre l'accord de votre sœur ( en arguant du manque d'entretien, de la situation urgente de la vendre sous peine de perte conséquente de valeur etc... ).

Je vous invite donc à prendre contact avec un notaire pour tenter une conciliation, et si vous sentez que tout est coincé, avec un avocat afin de procéder à la vente forcée du bien...

Cordialement,

Upsilon.

Par **remy\_old**, le **11/12/2007** à **19:33**

Merci Upsilon de votre aimable réponse

Je vais essayer de trouver un avocat spécialisé dans ce type de situation. Je crois avoir compris qu'il est important de trouver LE spécialiste (car spécialisation il y a n'est-ce pas ? même si c'est très officieux)

Encore merci et si vous avez d'autres informations qui pourraient être utiles je vous en serais très reconnaissant.

Par **Upsilon**, le **11/12/2007** à **19:52**

Non, pas forcément d'avocat spécialisé. Adressez vous a un avocat en droit de la famille, pas forcément plus spécialisé que cela. Juste qqun qui a une réputation correcte, mais je sais que c'est tres subjectif !

A bientôt et bon courage dans vos démarches.

Ps: tenez nous au courant s'il vous plait, ce ne sont pas juste des mots, avoir des retours est vraiment agréable et utile pour nous.

Par **remy\_old**, le **12/12/2007** à **09:26**

Merci Upsilon

Je vais suivre vos précieux conseils et ne manquerais pas de vous tenir au courant de mes démarches et des résultats.

Encore merci, votre réponse est un soutien moral important pour un vieux bonhomme qui se sent un peu désemparé dans l'affrontement d'une personne qui lui était si chère.

Par **remy\_old**, le **21/12/2007** à **13:23**

Bonjour,

L'option de sortir de l'indivision en demandant le partage (et par conséquent en passant par une vente judiciaire aux enchères) nous fait-elle courir le risque de voir le bien vendu en-dessous de ce que nous aurions pu le vendre suivant l'estimation de l'expertise et suivant le prix auquel un client avait signe un engagement d'achat (et donc en-dessous de sa valeur).

En effet, j'ai vu sur des sites spécialisés, des biens immobiliers être vendus faute de

surenchérisseurs à un prix très bas.

Dans le cas où mon Frère et moi, demandons à sortir de l'indivision, (qu'il y ait donc vente judiciaire aux enchères), et que lors de la vente aux enchères, les enchères n'atteignent pas une somme fixée à l'avance (le prix auquel nous avons eu un acheteur et auquel un expert a évalué la propriété) pourrions-nous (mon Frère et moi) :

- soit refuser la vente ?
- soit nous porter nous-mêmes acquéreurs ?

Merci par avance de vos avis et de vos précieux conseils.