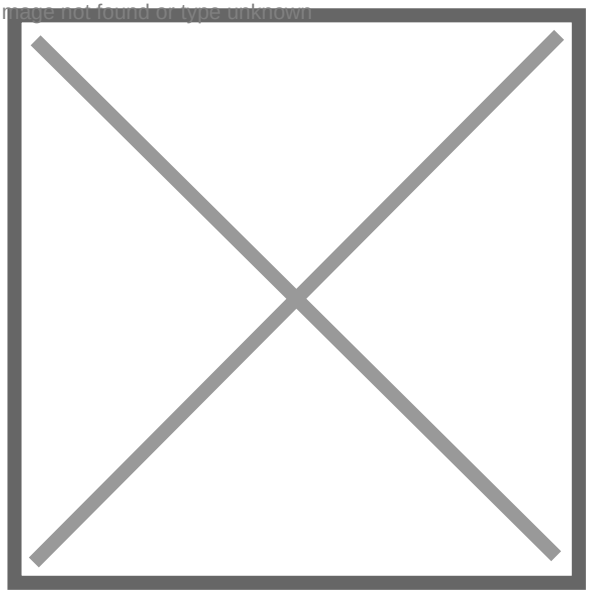
Image not found or type unknown



Vente propriété en indivision

Par **Fanou33**, le **28/04/2018** à **11:19**

Bonjour,

Je suis propriétaire de deux parcelles attenantes, en indivision avec ma sœur suite au décès de nos parents.
Je souhaite garder la parcelle avec la maison familiale que j'habite, mais la surface totale intéresse un promoteur qui nous propose 500 000 € pour les deux parcelles qui ont été estimées 350 000 € au moment du décès il y a 2 ans. Du coup, ma sœur me demande une soulte de 250 000 € ce qui rend mon projet impossible car la vente seule de la deuxième parcelle n'intéresse pas le promoteur qui garde toujours la valeur de base soit 125.000 € étant donné que la valeur du m² n'a pas évolué. Je n'ai eu aucune offre supérieure.

Les deux parcelles ont quasiment la même estimation et je ferais la différence si nécessaire.
Ma sœur ne souhaite pas garder la maison familiale.

Suis je vraiment obligée de m'associer à elle et vendre à ce promoteur avec toutes les conditions suspensives ?
Merci de me donner une bonne nouvelle. Ça nous fend le cœur avec mon fils de penser que cette vieille maison des grands parents puisse être rasée.

Par **nihilscio**, le **28/04/2018** à **15:12**

Bonjour,

Vous ne pouvez pas exiger de votre soeur qu'elle vous vende sa part pour 175 000 € alors

qu'on lui en offre 250 000 € et vous ne pouvez pas l'obliger à rester dans l'indivision.

Mais vous avez un droit de préemption. A prix égal, soit 250 000 €, vous êtes prioritaire.

Maintenant, si le promoteur n'est intéressé que par la parcelle construite, logiquement, il devrait en offrir 375 000 €. Vous devriez alors pouvoir acheter la part de votre soeur sur cette parcelle pour 187 500 € et vendre ensemble l'autre parcelle.

Par **Fanou33**, le **28/04/2018** à **17:06**

Merci pour votre réponse même si elle ne me fait pas rêver! sourire...
Les deux parcelles sont construite l'un avec la maison l'autre un commerce, l'état de vétusté des constructions n'apporte aucune plus value. Seule la surface des terrains a été prise en compte pour les estimations. Je ne comprends trop votre calcul, désolée...
Autre proposition que mon notaire m'a faite c'était de procéder à un partage physique de la maison et de la partie commerciale. Avec tirage au sort si les parties ne s'entendent pas. La maison étant constituée à la base de deux appartements cela même si ce n'est pas mon "rêve" ce serait une solution?
Puis je l'imposer à ma soeur?

Par **amajuris**, le **28/04/2018** à **18:14**

bonjour,

vous ne pouvez rien imposer puisque vous êtes en indivision et qu'il faut l'accord de tous les indivisaires pour vendre un bien indivis.
sauf à saisir le tribunal pour obtenir l'autorisation de vendre malgré le refus d'un indivisaire.
je suis surpris que vous indiquiez que la valeur du m² n'a pas évolué alors que vos parcelles ont été évaluées à 350.000 € il y a 2 ans et qu'un promoteur vous en propose 500.000 € aujourd'hui.
êtes-vous sûr que vos parcelles n'ont pas été sous-évaluées à la succession de vos parents ? Ce qui pourrait intéresser le trésor public.

salutations

Par **Fanou33**, le **28/04/2018** à **21:43**

Bonsoir et merci de votre réponse
Mais quand même je suis ??? je ne trouve pas les mots
Je ne peux rien imposer puisque je suis en indivision? OK, mais ma soeur peux tout m'imposer par contre ? on hérite d'une propriété chiffrée en de m2 de terrain 1500 m2 elle peut m'imposer le partage du fric et moi pas celui des m2
Je comprends bien que l'ensemble a plus de valeur que les lots séparés.
mais elle n'est pas plus propriétaire que moi de l'ensemble. Donc la valeur de nos "lots"

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

devrait rester nos lots propres pas un collectif.
Je sais bien que je lui fais perdre de l'argent, comme j'en perds aussi, question de valeurs, mais j'ai du mal a comprendre pourquoi je devrais être obligé d'adhérer à son projet seulement pour un meilleur profit?
j'avoue que je suis dépitée.
Ma soeur n'est pas propriétaire seule! Elle ne devrait aussi rien pouvoir m'imposer! NON?
je pense malheureusement qu'on va stupidement enrichir très prochainement des avocats et perdre des années de vie en procédure idiote!
c'est ça? Mais important de garder sa ligne de vie aussi! non?

Par **Lag0**, le **29/04/2018** à **09:24**

[citation]Je ne peux rien imposer puisque je suis en indivision? OK, mais ma soeur peux tout m'imposer par contre ? [/citation]
Bonjour,
Non, ce n'est pas ça, aucune des deux ne peut imposer quoi que ce soit à l'autre. La gestion d'une indivision se fait à l'unanimité. Donc autant vous avez besoin de l'accord de votre soeur pour n'importe lequel de vos projets, autant votre soeur a besoin de votre accord pour les siens.
Sans accord, la situation reste dans l'état...

Par **Fanou33**, le **29/04/2018** à **09:47**

Merci pour cette réponse qui m'apporte un peu d'oxygène.
Amatjuris pense que l'ensemble a été peut sous estimé, peut être c'est compliqué à savoir.
Cependant aucun autre promoteur n'a offert une telle somme, même avec des tas de conditions suspensives...
Ce promoteur à fait cette proposition sans même réellement faire la moindre analyse ou état des lieux...
Mais déjà il écrit que présence d'amiante est une condition suspensive... Hors la maison très ancienne le grand père a fait doubler certaines cloisons avec nombreuses plaques d'amiantes, nous avons eu le mérule sans parlé d'une probabilité d'attaque de termites.
Pensez vous que ce soit sérieux? et après signature de son "bon pour accord" que va t-il se passer...? tout ces traitements seront à la charge de qui? Certes, ce n'est pas le bout du monde, j'ai personnellement prévu un financement spéciale pour tout ça, mais dans le cas de vente à ce promoteur...
Merci pour votre aide, et aussi pour ne pas porter de jugement!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés