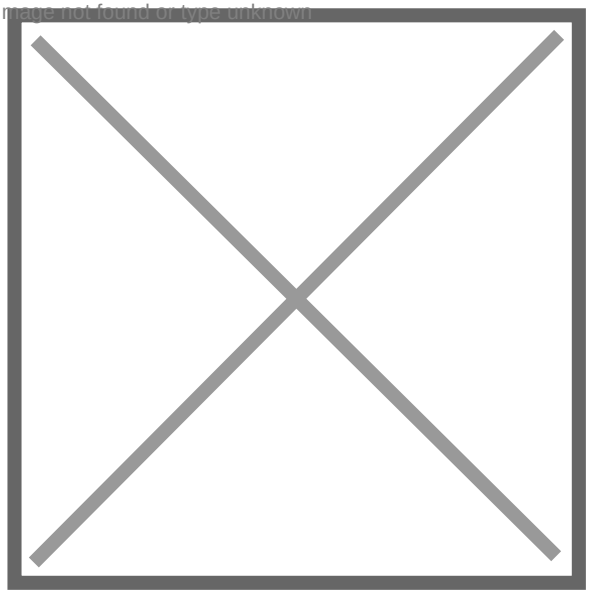
Image not found or type unknown



Co héritiers qui ne sont pas d'accord sur le prix de vente

Par **LFD**, le **10/02/2020** à **12:54**

Bonjour,

Je vais essayer de faire court afin de résumer ma situation.

Moi et mon conjoint, nous habitons dans la maison de sa grand mère qui vient de décèder. Nous souhaitons acheter la maison. Il y a trois héritiers vivants plus les enfants et la femme d'un héritier également décèdé.

Le souci est que l'un des héritiers ainsi que la femme et les enfants de celui décèdé ne sont pas d'accord avec le prix proposé pour l'achat, prix proposé correspondant aux deux estimations faite par deux experts différents dont un travaillant avec l'étude du notaire. Cette maison comporte quelques travaux assez conséquents. Le notaire nous a fait part que si il n'y avait pas d'accord commun, un juge devrait intervenir donc, si quelqu'un sur ce forum a eu la même expérience et pouvait m'indiquer comment ça ce passe car la maison ne vaut vraiment pas plus que le prix proposé. De plus mon conjoint tiens à cette maison où il a passé beaucoup de temps quand il était enfant.

Merci pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **10/02/2020** à **13:56**

Bonjour,

Quand on vend, on a tendance à surestimer le prix, quand on achète on a tendance à le sous-estimer.

[quote]
De plus mon conjoint tiens à cette maison ou il à passé beaucoup de temps quand il était enfant.

[/quote]
Cela ne donne juridiquement aucun droit.

Il faudrait savoir si les estimations correspondent à la maison vide ou occupée. Il se pourrait que vous prétendiez acheter au prix du logement occupé et qu'un autre héritier prétendre vendre au prix du logement vide. Selon la jurisprudence, c'est la valeur du bien occupé qu'il faut retenir. L'administration fiscale admet une décote de 20% d'un bien occcupé par rapport à un bien libre. Mais, un mauvais compromis valant mieux qu'un bon procès, vous auriez peut-être intérêt à couper la poire en deux. Un procès, c'est beaucoup de temps perdu ainsi que des frais d'expertise et d'avocat.

Par **LFD**, le **10/02/2020** à **15:37**

Avant son décès la grand mère était en EPHAD. Pour ne pas laisser la maison vide, nous l'avons occupée et entretenue avec son accord et celui des héritiers.

Au décès, forçément, expertise de la maison (habitée par moi et mon conjoint). Le prix qu'une des héritière trouve bien trop bas car elle s'obstine toujours parce qu'il y a un grand terrain mais qui n'est pas constructible. Ce qui à été confirmé par les experts.

Cette personne a toujours fait des histoires, de tous les héritiers c'est la seule à n'avoir pas payé les pompes funèbres.

Nous sommes d'accord d'acheter la maison au prix des expertises, qui sont toutes deux identiques, pourquoi donner plus c'est aller contre ces expertises il me semble.

Comme nous a dit un des experts c'est bien plus facile d'acheter à un inconnu qu'en famille.

Par **amajuris**, le **10/02/2020** à **15:54**

bonjour,

la maison est en indivision, pour vendre un bien en indivision, il faut l'accord de tous le sindivisaires.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

mais l'article 815-5-1 du code civil indique dans son premier alinéa :

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

voir l'article en entier:
https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGI

c'est donc le droit d'un indivisaire de ne pas être d'accord sur le prix de vente et dans ce cas , c'est le tribunal judiciaire (ex-TGI, avocat nécessaire) qui décidra des conditions de la vente.

les estimations immobilières sont très variables, le prix de vente sera totalement différent si le vendeur est pressé ou pas de vendre, si l'acquéreur est préessé ou pas d'acheter.

sachant que votre mari tient à cette maison, les autres indivisaires en désaccord, cherchent sans doute à faire monter les enchères, mais ce n'est pas illégal.

salutations

Par **Lag0**, le **10/02/2020** à **16:10**

[quote]
Nous sommes d'accord d'acheter la maison au prix des expertises,qui sont toutes deux identiques,pourquoi donner plus c'est aller contre ces expertises il me semble.

[/quote]
Bonjour,

Malheureusement, les estimations sont une chose, mais le seul vrai prix, c'est celui sur lequel tombent d'accord acheteur et vendeur...

Par **goofyto8**, le **10/02/2020** à **16:48**

bonjour,

[quote]
Moi et mon conjoint habitons dans la maison de sa grand mère,qui vient de décèder.Nous souhaitons acheter la maison,il y a trois héritiers vivants,plus les enfants et la femme d'un héritier également décèdé.

[/quote]
Vous n'êtes donc pas héritiers réservataires, mais simples occupants à titre gratuit de cette

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

maison ?

Si c'est le cas , votre démarche est inadéquate. Vous n'avez pas à demander ou faire valoir des expertises de ce bien tant qu'il n'est pas officiellement mis en vente par les héritiers.

Vous devez donc attendre que le bien soit mis en vente et ensuite discuter, en vue d'acheter, par rapport au prix demandé si celui-ci semble trop élevé .

Votre erreur actuelle consiste à faire une offre d'achat sur un bien qui n'est peut-être pas à vendre.

Par **Tisuisse**, le **11/02/2020** à **06:56**

Bonjour LFD,

Vous faites mention dans vos message de votre "conjoint" mais êtes-vous mariés ? Si ce n'est pas le cas, votre homme n'est pas votre conjoint mais votre compagnon, votrre concubin, et vous n'avez aucun droit sur cette maison. CQFD.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés