



Licitation succession faisant cesser l'indivision

Par **marie ren**, le **26/04/2017** à **17:49**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je ne trouve pas de bonnes informations et la réponse à ma question...mon notaire me dis le contraire parfois..

Je vous explique j'ai acheté un bien en indivision avec ma maman il y a une dizaine d'années ma part dans cette indivision est de 22% ma mère en avait 78% nous avons également pris un crédit à 50 50

Elle est décédée et je me retrouve en indivision avec mon frère.

La maison a été estimée par deux agences immobilières dont la première imposée par mon frère à 220 000 la part de ma mère représente donc 171 000 moins 42224 de crédit qu'il reste à payer soit un actif d'environ 128 000, à nous partager

Je souhaite sortir de l'indivision et racheter la part de mon frère je lui dois la moitié de l'actif soit 64 000 et mon notaire me dit également que je devrais payer 8000€ de frais de licitation car je fais cesser l'indivision cette somme m'incombe et est calculé sur le prix total du bien soit 220 000 je trouve cela énorme et je trouve cela assez injuste ma part en nue propriété est comprise dedans...

Je paie actuellement la globalité du crédit, j'ai commencé à ranger nettoyer fait tous les papiers suite au décès...mon frère ne fait rien et ne veut rien faire

Aucun intérêt du prêt n'est déduit pour l'actif de la succession, j'ai des travaux à effectuer si je dois vendre L'estimation est a ce prix sous conditions de travaux essentiels (mon frère ne veut rien déboursier et ne veut rien faire) changement des toilettes qui ne fonctionnent pas, terminer le tout à l'égout qui est relié mais la fosse n'est pas rempli et j'ai des tas de terres, des trous des bosses...

La conjoncture n'est actuellement pas très bonne dans mon secteur, la maison a perdu environ 30% et elle n'est pas en bon état... toutes les peintures sont également à faire avec de l'enduit, il y des trous, le carrelages de la terrasse est cassé et j'ai eu un effondrement de la dalle devant, le parking et l'entrée de la maison a besoin d'être fait tout a été abîmé quand nous nous sommes reliés au tout à l'égout... bref je perds énormément sur mon capital également avec cette estimation à 220 000 j'ai donc décidé de racheter la part de mon frère, garder un peu la maison faire les travaux petits à petits...et voir ensuite..

Car en plus mon notaire me dis que je ne pourrais déduire les travaux si j'en fais maintenant, étant en indivision avec mon frère c'est à fond perdu même si grâce à cela je fais remonter un peu le prix de la maison pour une vente dans les mois à venir j'augmente sa part d'héritage également sans aucune compensation... j'ai l'impression d'être une vraie pigeonne..

Avec tout ca mon père souhaite m'aider et racheter une partie de la part de mon frère soit les

64 000 (je n'ai pas les fonds et suis plus qu'au maximum de l'endettement possible) je gardais à ma charge les 21 000 du crédit restant.. mon notaire me dit que ce n'est pas possible mon père doit racheter la totalité...85 000....Il ne peut pas séparer la quote part comme cela... le plus simple pour elle, il m'avance la somme, je lui fait un reconnaissance de dette...ca c'est possible et puis c'est mon papa (mon frère n'a pas le même père) mais coup de massue aujourd'hui 8000 de frais en plus des 64 000...

J'ai demandé si je pouvais partager cette somme avec mon frère réponse non...

Je lui ai également demandé si je pouvais essayer de voir avec mon frère pour baisser un peu l'estimation de la maison et m'arranger avec lui pour fixer un prix pour le rachat de ses parts... non c'est trop risqué

Pourriez vous me renseigner je suis complètement perdue elle me dit que je ne peux pas léser mon frère dès que je lui demande quelques choses ce n'est pas mon but mais la c'est clairement moi qui me sent léser..[smile17]

merci beaucoup pour vos réponses