



Achat maison de famille estimation basse avec accord 2/3 des héritiers

Par **Tauron**, le **27/12/2018** à **20:17**

Bonjour,

Plus de 2/3 des héritiers d'une maison de famille veulent la vendre à l'estimation la plus basse à l'un d'entre eux. Un seul autre d'entre eux la veut pour lui, peut-t-il l'acheter si c'est lui qui avance la plus forte somme pour l'acheter (ex. fourchette d'estimation la plus haute) ?

Par **youris**, le **28/12/2018** à **11:14**

bonjour,

il vous faudra trouver un notaire qui accepte de passer un acte de vente d'un bien immobilier à un prix sous évalué.

le trésor public peut prendre la valeur vénale du bien pour fixer les frais de mutation immobilière.

pour vendre un bien indivis, il faut l'accord de tous les indivisaires, en l'absence d'accord de tous les indivisaires, il vous faudra saisir le TGI pour obtenir l'autorisation de vendre malgré le refus d'un indivisaire.

dans votre cas, l'indivisaire qui veut acheter plus cher s'opposera sans doute à la vente à un prix plus faible.

salutations

Par **Tauron**, le **28/12/2018** à **11:40**

Le prix de vente n'est pas sous évalué.

Les estimations oscillent entre deux prix et c'est à la plus basse que les 2/3 des héritiers veulent le vendre à l'un d'entre eux alors qu'un autre peut acheter la maison à l'estimation la plus haute.

Si TGI qu'en est t-il de la loi où ce sont les 2/3 des héritiers qui décident mais de quoi exactement dans ce cas précis ?

(avant cette loi un seul héritier pouvait bloquer la vente et beaucoup de maisons tombaient en ruine...)

Par **youris**, le **28/12/2018** à **12:52**

la loi n' a jamais stipulé que les 2/3 des indivisaires décidaient, l'article 815-5-1 permet seulement aux indivisaires détenant les 2/3 des droits indivis de demander au TGI d'être autorisés à vendre le bien.
ce qui nécessite d'engager un avocat pour cette procédure devant le TGI.

Par **janus2fr**, le **28/12/2018** à **12:54**

[quote]Si TGI qu'en est t-il de la loi où ce sont les 2/3 des héritiers qui décident mais de quoi exactement dans ce cas précis ?[/quote]

Bonjour,

La loi de 2009 permet la mise en vente aux enchères d'un bien indivis entier si les indivisaires représentant 2/3 de l'indivision sont d'accord pour vendre (si un indivisaire s'oppose clairement à la vente, il faudra toutefois l'autorisation du juge qui veillera à ce que la vente ne lèse pas l'opposant).

Cette loi ne vous concerne donc pas puisque ce n'est pas ce genre de vente que vous voulez faire...

Code civil

[quote]

Article 815-5-1

[/quote]

[quote]

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 de grande instance, 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.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci

ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

[/quote]