



Vente d'une maison en succession avec désaccord familial

Par erika14

Bonjour à tous,

Je fais face à une situation délicate dans le cadre de la succession suite au décès de notre mère, et je recherche des conseils juridiques ou des expériences similaires. Nous sommes cinq enfants héritiers, et nous rencontrons des difficultés avec l'un de nos frères qui refuse de coopérer dans le processus de succession.

En résumé, nous souhaitons vendre la maison héritée, mais notre frère en question ne répond plus aux communications, n'a pas rencontré le notaire, et il est opposé à la vente. Nous avons entendu dire qu'il est possible de vendre la maison même sans son accord si la majorité des héritiers est d'accord.

Avez-vous des informations ou des conseils juridiques à partager sur la manière de procéder dans ce cas ? Une loi existe t'elle, puisque nous représentons 80% ?. Comment pouvons-nous avancer avec la vente de la maison malgré le désaccord d'un des héritiers ?

Merci d'avance pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non ce n'est pas une majorité qui peut décider la vente.

Pour commencer : ce frère a-t-il accepté la succession ?

Sinon il faut lui envoyer une sommation d'opter.

Article 772

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 1 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Dans les deux mois qui suivent la sommation, l'héritier doit prendre parti ou solliciter un délai supplémentaire auprès du juge lorsqu'il n'a pas été en mesure de clôturer l'inventaire commencé ou lorsqu'il justifie d'autres motifs sérieux et légitimes. Ce délai est suspendu à compter de la demande de prorogation jusqu'à la décision du juge saisi.

A défaut d'avoir pris parti à l'expiration du délai de deux mois ou du délai supplémentaire accordé, l'héritier est réputé acceptant pur et simple.

Ensuite soit vous acceptez tous de vendre pour sortir de l'indivision successorale, soit vous êtes en désaccord.

Sans vendre forcément à un tiers, l'un de vous peut acheter leur part aux autres.

Mais si le litige persiste, le notaire fera un PV de difficultés et vous vous adresserez au tribunal.

Le juge validera la sortie de l'indivision par licitation judiciaire. Ceci se traduit par une mise en vente aux enchères. Soit l'un de vous a les fonds pour acheter ... soit le bien part à un prix souvent fortement dévalué.

Il arrive que cette perspective amène le récalcitrant à revoir sa position...

Par Rambotte

Bonjour.

Attention, avant l'assignation en partage judiciaire de l'indivision, qui ne nécessite aucune majorité, et qui peut se solder par la licitation judiciaire (= vente aux enchères) si le partage par lots s'avère impossible, il existe aussi l'autorisation judiciaire de vente à la majorité des 2/3 des droits indivis.

Mais il faut bien comprendre que cette autorisation de vente ne consiste pas à trouver un acquéreur et à tomber d'accord avec lui sur un prix de vente, en ignorant celui qui refuse la vente. Cette vente se fait aussi sous la forme de la licitation. L'avantage de cette vente judiciaire est d'éviter le procès (assignation).

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165768