



Succession part indivise

Par Valy45

Bonjour

Nous sommes 5 enfants. 4 sur 5 veulent vendre la maison héritée, 1 nous bloque la vente pour nous obliger à lui vendre un bout du terrain. Le terrain faisant parti de la maison. Est ce un motif recevable pour bloquer, et quel peut être notre recours en sachant que celui ci a déjà eu une avance sur l'héritage. Merci

Par Isadore

Bonjour,

Il n'a pas besoin de motif pour refuser de vendre ce qui est à lui, à savoir sa part de la maison.

Le plus simple sera sans doute de céder à sa demande.

Sinon, pour vendre sans son accord, il existe une procédure, mais elle vous obligera à passer par les enchères judiciaires, avec un risque de voir la maison bradée.

Par LaChaumerande

Bonjour

Je souscris totalement à la réponse d'Isadore.

Le plus simple sera sans doute de céder à sa demande.

Tout à fait, mais j'ai l'impression que Valy45 a peur d'y perdre financièrement d'autant plus que son frère a bénéficié d'une avance sur l'héritage (donation faite en avancement de part ?)

Le notaire peut aider à faire des calculs et fixer des prix à partir desquels vous négociez éventuellement.

Il n'a pas besoin de motif pour refuser de vendre ce qui est à lui, à savoir sa part de la maison.

Eh oui. Même des successions peuvent être bloquées pendant des mois, des années, parce que... on ne sait pas.

Par Isadore

Après si l'avance reçue par le frère suffit à couvrir intégra sa part d'héritage, c'est plus simple, car il est possible de le priver de tout droit de propriété sur la maison qui doit revenir en partage aux autres héritiers. Mais il risque de falloir recourir à un partage judiciaire.

Au cas où le refus de vendre met en péril "l'intérêt commun" des indivisaires, il est aussi possible d'obtenir du juge l'autorisation de vendre de gré à gré sans l'accord du frère. Mais c'est rare. En général c'est lié à l'incapacité de l'indivision de payer une grosse dette, comme les droits de succession ou des travaux du type ravalement de façade.

Par LaChaumerande

Isadore, il s'agirait en quelque sorte d'échanger la part d'indivision du Frérot sur la maison + terrain détenue par les 5 co-héritiers indivisaires, contre la pleine propriété de cette parcelle détachable après une intervention d'un géomètre-expert ?

Un partage à l'amiable donc ? À 1^{re} vue c'est ce que je préconiserais, plutôt que d'avoir recours à des procédures longues comme le partage judiciaire.

Valy45 ne nous a pas dit si cette avance sur l'héritage a été faite hors part ou non.

Bref, le notaire est l'interlocuteur privilégié, sachant qu'il n'est pas de son ressort de trancher dans des conflits familiaux. Et de toute façon il faudra faire intervenir un géomètre-expert pour la division/détachement de la parcelle.

Par Rambotte

Bonjour.

Si c'est une avance sur héritage, c'est donc que c'est une donation en avancement de part. Sinon, ce n'est pas une avance?

C'est dans les opérations de partage du prix de vente qu'il conviendra de demander le rapport de la donation, pour tenir compte de l'avance.

Par Isadore

Isadore, il s'agirait en quelque sorte d'échanger la part d'indivision du Frérot sur la maison + terrain détenue par les 5 co-héritiers indivisaires, contre la pleine propriété de cette parcelle détachable après une intervention d'un géomètre-expert ?

Je pensais à une situation à la maison et autres biens composant la succession vaudraient 400 000 euros et où le Frérot aurait reçu une donation en avance de part de 110 000 euros. Il serait alors logique que le Frérot ne doit recevoir aucune part de propriété de la maison, puisqu'il a déjà reçu sa part d'héritage sous forme de donation.

En justice les 4 autres frères et soeurs pourraient alors se faire attribuer la propriété des biens composant la succession.

Par Rambotte

Pour éviter les procédures, le mieux ne serait-il pas de procéder à la division du sol pour séparer le bout de terrain convoité par le récalcitrant à la vente ?

Puis partager l'indivision sur ce bout de terrain en lui vendant vos parts (le prix du rachat de parts pouvant être payé lors du partage suite à la vente, par déduction sur ses droits dans le partage).

Et ensuite procéder à la vente de la maison (moins le bout de terrain préalablement séparé et partagé), si le point de blocage à la vente était réellement ce bout de terrain.

Enfin, pour le partage du prix de vente, demander le rapport de la donation à la masse de partage.

PS Si en fait la donation n'était pas une avance d'héritage, mais une donation hors part, il faudra calculer si la donation est réductible, et si c'est le cas, c'est l'indemnité de réduction qui est ajoutée à la masse de partage.