



Maison familiale vendue sans accord d'un des héritiers

Par PainPepito

Bonjour

Je me permets de demander votre aide sur une affaire familiale.

Mon grand père est mort il y a plus de 20 ans et a légué, à mon PERE et mon ONCLE, la maison familiale ainsi que les terrains agricoles autour.

Mon ONCLE a été le seul a vivre dans la maison suite au décès. L'année dernière il avait mis la maison en vente sur Leboncoin, nous étions tombés sur l'annonce par hasard, et mon PERE l'a contacté pour lui demandé de retirer l'annonce car il n'était pas d'accord. Chose faite

Ce Dimanche, en rentrant de weekend, nous sommes passés par la maison et nous avons fait connaissance d'un nouveau propriétaire qui a acheté la maison en novembre dernier.

Apparemment cette personne avait essayé d'acheter la maison, quand l'annonce sur leboncoin était en ligne, mais cela n'avait pas abouti, car il nous a évoqué le fait que mon PERE n'avait pas donné son accord pour vendre.

Apparemment en novembre, lors de la vente, le notaire a fourni les documents nécessaires, dont un accord de mon PERE, avec signature, sauf que mon PERE n'a jamais rien signé.

Nous sommes perdus, nous ne savons pas quoi faire et vers qui nous tourner. Mon ONCLE reste bien sur injoignable et son notaire nous a évoqué une loi stipulant qu'après la mort du père, après plus de 5 ans, il ne fallait pas l'accord de tous les héritiers pour vendre.

Pouvez vous m'aider?

Merci beaucoup, je vous remercie par avance

Très bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

Cette histoire est invraisemblable, si votre père est bien propriétaire de cette maison.

son notaire nous a évoqué une loi stipulant qu'après la mort du père, après plus de 5 ans, il ne fallait pas l'accord de tous les héritiers pour vendre

C'est un vrai notaire qui a dit cela, en personne ? Il était sobre ?

Allez voir sur ce site si une vente a été enregistrée ces dernières années (en 2023 ou avant cela) pour la parcelle où se trouve la maison :

[url=https://app.dvf.etalab.gouv.fr/]https://app.dvf.etalab.gouv.fr/[/url]

Attention, cela ne fonctionne pas pour le Haut-Rhin, le Bas-Rhin, la Moselle et Mayotte. Je vous indiquerai une autre méthode si besoin.

Si une vente apparaît, vous pouvez demander une copie de l'acte de vente en remplissant ce formulaire, cela coûte 15 euros + 2 euros de frais de port si vous demandez l'envoi de l'acte papier :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480[/url]

La demande peut être faite par courriel.

Par Ortzantz

Bonjour,

Etes-vous sûr que la maison appartenait bien à votre oncle et à votre père? La réponse du notaire laisse plutôt penser que la maison aurait été attribuée à votre oncle par donation-partage ou testament-partage: car en effet dans ce cas, les co-héritiers réservataires ont un délai de cinq ans à compter du décès pour demander la réduction de la libératé pour atteinte à leur réserve. Et en cas de vente dans ce délai de 5 ans, on demande leur accord en cas de vente pour protéger les acquéreurs. Mais pas au-delà, ce qui expliquerait la réponse du notaire.

Par Isadore

Oui, c'est aussi une hypothèse plausible.

Au sens strict il n'est pas nécessaire d'avoir l'accord de tous héritiers pour vendre un bien qu'on a reçu en legs immédiatement après le décès... mais il y a le risque que la vente soit annulée en cas de demande de réduction du legs.

Mais si votre père est propriétaire de la maison, la maison ne pouvait pas légalement être vendue sans qu'il soit informé.

Par LaChaumerande

Bonjour

Moi aussi je trouve que l'hypothèse d'Ortzantz peut être envisagée.

PainPepito, il faudrait que votre père retrouve la déclaration de succession de votre grand-père et/ou l'attestation de propriété immobilière qui en a résulté. Cela permettrait de vérifier s'il y a eu indivision ou partage.

Par Rambotte

Bonjour.

Il est effectivement indispensable de faire une demande de renseignements sur le bien.

Et retour, on obtient l'historique des actes notariés ayant porté mutation de propriété du bien (avec les références de publication de ces actes, et des informations sommaires sur les parties à l'acte). On peut alors comprendre ce qui s'est passé.

Ou devrait trouver en dernier lieu la mention de la vente, et avant, s'il a existé une donation ou une donation-partage du vivant du grand-père, et sinon, on devrait trouver l'attestation immobilière après décès (attestation de propriété).

Si un acte paraît suspect, on peut ensuite faire une demande de copie d'acte.

Par PainPepito

Bonjour

Merci pour vos réponses.

J'ai eu quelques informations supplémentaires.

Mon PERE n'a pas légué la maison à mon ONCLE donc il était toujours héritier.

Le nouveau PROPRIETAIRE avait apparemment essayé d'acheter en novembre dernier mais n'avait pas pu car il n'y avait pas l'accord de mon PERE.

Je ne sais pas si c'est considéré comme une vente mais mon ONCLE et le PROPRIETAIRE on fait un échange de bien. Maison contre appartement, et mon ONCLE a fait en sorte que ma COUSINE soit la propriétaire du nouveau logement.

Cela change quelque chose ou mon ONCLE aurait du demander un accord à mon PERE?

Y-a-t'il un délais après lequel il n'est pas nécessaire d'avoir l'accord de tous les héritiers pour vendre libraison? Ex : 5 ans, 10 ans etc?

Merci beaucoup

Par Rambotte

Inutile de mettre des mots tout en majuscules. Cela ne fait pas mieux comprendre.

Il se peut aussi que le nouveau propriétaire se croit propriétaire de l'entièreté du bien, alors qu'il n'est propriétaire que de la part indivise de votre oncle.

Que ce soit sous l'hypothèse d'un échange ou d'une vente.

Vous ne vous sortirez pas du flou sans obtenir l'historique des actes portant mutation de propriété, en faisant une demande de renseignements (sur la parcelle cadastrale de la maison familiale) au bureau du Service de la Publicité Foncière du lieu de situation de ce bien. C'est peu onéreux : 12 euros.

Par Isadore

Mon PERE n'a pas légué la maison à mon ONCLE donc il était toujours héritier.

Votre père étant encore vivant, la question d'un legs qu'il aurait fait ne se pose pas.

Il faut savoir qui est devenu propriétaire de cette maison après le décès en faisant la demande indiquée par Rambotte. Il faut remplir ce formulaire (rubrique "désignation des immeubles" et l'envoyer au SPF :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483[url]

On a deux possibilités :

- votre père et votre oncle étaient au moment de la vente les deux propriétaires du bien, et dans ce cas votre père aurait dû être informé de tout cession à titre onéreux d'une part indivise pour pouvoir exercer son droit de préemption ; et la vente en pleine propriété n'aurait pas dû être possible sans son concours

- votre oncle était le seul propriétaire et dans ce cas cette vente ou échange ne regarde pas votre père