



## Vente maison après décès

-----  
Par Mela76

Bonjour,  
Mon père et ma mère étaient mariés sous le régime de partage des biens et ont eu deux enfants mon frère et moi.  
Ma maman est décédée en 2006, mon père a eu une fille depuis avec une autre femme, et il voudrait vendre la maison familiale.  
Je pense qu'il a une part pour lui, une pour ma mère et celle, étant divisée entre mon frère et moi, pouvez vous me confirmer ?

Merci

-----  
Par RBJ

En droit français, la répartition des biens après le décès d'un époux dépend du régime matrimonial et des règles successorales. Vous mentionnez que vos parents étaient mariés sous le régime de la communauté de biens. Voici comment cela se décompose :

Régime de la communauté de biens :

Sous ce régime, les biens acquis pendant le mariage sont des biens communs. La maison familiale, si elle a été acquise pendant le mariage, est donc un bien commun.

Décès de votre mère :

Au décès de votre mère, la communauté de biens est dissoute. La moitié de la maison revient à votre père en tant que bien commun.

L'autre moitié de la maison constitue la succession de votre mère. Cette moitié est partagée entre les héritiers réservataires, c'est-à-dire vous et votre frère, ainsi que votre père.

Répartition de la succession :

En l'absence de testament, la succession de votre mère est répartie selon les règles de la dévolution légale. Selon l'article 757 du Code civil, le conjoint survivant (votre père) a le choix entre l'usufruit de la totalité des biens ou la pleine propriété d'un quart de la succession.

Si votre père a opté pour l'usufruit de la totalité des biens, vous et votre frère héritez de la nue-propriété de la moitié de la maison (la part de votre mère).

Si votre père a opté pour la pleine propriété d'un quart de la succession, il possède alors 1/4 de la moitié de la maison (soit 1/8 de la maison) en pleine propriété, et vous et votre frère vous partagez les 3/4 restants de la moitié de la maison (soit 3/8 de la maison chacun).

En résumé :

Votre père possède déjà la moitié de la maison en tant que bien commun.

La moitié restante de la maison (part de votre mère) est partagée entre votre père, vous et votre frère selon les choix effectués par votre père (usufruit ou pleine propriété d'un quart).

Pour la vente de la maison :

Si votre père a l'usufruit de la maison, il peut en jouir, mais il ne peut pas vendre la maison sans votre accord (en tant que nu-propriétaires).

Si votre père a opté pour la pleine propriété d'un quart, il peut vendre sa part, mais il aura besoin de votre accord et celui de votre frère pour vendre la totalité de la maison.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

mariés sous le régime de partage des biens

Devons-nous comprendre qu'il s'agit du régime de la séparation de biens ? Je ne lis pas forcément qu'il est mentionné une communauté de biens, le mot "partage" étant ici trop ambigu.

Quoi qu'il en soit, sous ce régime, le bien a pu être acquis en indivision par les époux, et dans des proportions quelconques.

Il convient alors de préciser qui était propriétaire du bien du vivant de votre mère.

Si c'est votre père seul, il est resté unique propriétaire du bien et peut le vendre sans votre accord.

Si ce bien était pour tout ou partie propriété de votre mère, la part de propriété de votre mère a dépendu de sa succession, et a été dévolue à votre père et aux enfants de votre mère, selon le choix successoral de votre père décrit par RBJ. La part initiale de propriété éventuelle de votre père est restée sa propriété.

Pour vendre un bien détenu par plusieurs ayants-droit dans le bien, il faut l'accord de tous les ayants-droit, et le prix de vente est partagé au prorata des droits, sauf accord des parties pour faire autrement (par exemple un report de l'éventuel usufruit sur le prix).