



Présence du conjoint en cas partage suite vente bien immobilier

Par Ypsos

Bonjour

Mon frère et moi sommes héritier d'une maison en indivision suite au décès de notre mère.

La maison est vendue et nous allons passer par le notaire avec les acheteurs.

2 questions:

Question 1 séance concernant la vente:

- Lors de la séance de vente chez le notaire avec les acheteurs, il y aura mon frère et moi comme co-vendeur.

- la présence de notre conjointe(nos madames) est elle obligatoire ou peut on refuser leur présence?

Question numéro 2: partage entre héritier du montant de la vente en indivision.

- après la vente le notaire va procéder au partage de la somme entre les 2 vendeurs.

- la aussi , la présence de notre conjointe(nos madames) est elle obligatoire ou peut on refuser leur présence?

Vos réponses risquant de dépendre du régime des contrats de mariage je précise pour les contrats de mariages :

- le premier couple:

sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage

- le second couple :

sous le régime de la communauté d'acquêts.

Merci pour vos réponses.

Par UnNotairedelOuest

Cher Ypsos,

Le bien que vous détenez en indivision est pour votre frère et vous-même, au regard de vos contrats de mariage, un bien propre.

Vos épouses n'ont pas à intervenir dans les actes.

Bien à vous

Par Ypsos

Bonjour

merci

Ce qui m'a donné un doute c'est le fait que l'agence immobilière à intégré dans le compromis de vente nos épouses.

Par UnNotairedelOuest

Effectivement c'est à mon sens une erreur.

Le bien n'est pas une Résidence principale de votre frère ou de vous-même ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'agence n'est pas irréprochable.

Posez la question au notaire, ce sera plus sûr !

Si vos épouses n'ont aucune part de propriété (ce qui semble être le cas), elles n'ont aucune légitimité ni à signer quoi que ce soit en relation avec cette vente, ni même à être présentes lors de la signature.

C'est le notaire qui décide qui entre dans son bureau et qui reste dans la salle d'attente.

Par Isadore

Bonjour,

Si le bien est le domicile conjugal des deux couples, Mesdames doivent donner leur accord pour la vente du bien. Si un seul de vous réside dans le bien, seule son épouse doit consentir à la vente. Si aucun des deux foyers n'y a sa résidence principale, ces dames n'ont rien à voir avec la transaction.

C'est l'article 215 du Code civil :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422766]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422766[/url]

Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous.

L'accord des épouses ne requiert pas leur présence le jour de la signature de l'acte, elles peuvent donner leur consentement par avance.

Évidemment sous réserve que vos épouses ne soient pas propriétaire d'une part du bien en question. On en doute, mais bon...

Et concernant la question numéro deux, les épouses n'ont rien à voir avec le partage du prix de vente. Si leur accord est requis pour la vente du domicile conjugal, bien propre des époux, ce qui arrive au prix de vente ne les regarde pas.

Par Ypsos

Bonjour

Merci pour vos réponses.

La situation est simple.

Notre mère habitait toute seule dans sa maison jusqu'au jour de son décès en décembre 2023.

En avril 2024 mon frère et moi avons hérité en indivision de cette maison que nous avons mis en vente.

Cette maison est vide depuis décembre 2023.

Je suis le seul à l'entretenir ainsi que le jardin de 4 ares.

Mon frère avec sa femme vivent dans leur maison dans une autre commune.

Mon couple dans mon bien hors celui de la mère.

Aucun des 2 couples ne vit dans la maison vendue et hérité par mon frère et moi-même.

Je pensais naïvement qu'au regard de la nature de la situation de mariage stipulée sur les contrats de mariage citée

plus haut, les épouses devaient être présentes d'où la présence de leur nom sur le compromis de vente.

De votre lecture la réponse serait donc non.

Aucune des 2 épouses n'ayant rien hérité et ne détenant aucune part, n'a à être présente ni à la vente ni au moment du partage.

Merci