



## Vente bien succession

-----  
Par Maminou13

Bonjour,

Notre père est décédé subitement à 64 ans le mois dernier. Nous sommes 3 enfants. Notre belle mère nous a fait signer un accord pour vendre la maison le jour de l'inhumation en nous informant que nous héritions de la moitié (part de notre père) et l'agent immobilier nous a fait signer un mandat de vente dans les jours qui ont suivi. Son notaire nous a ensuite informés par téléphone d'un testament de notre père lui laissant l'usufruit. Notre belle-mère ayant 70 ans, elle a droit à 40% de la part de notre père sur la vente du bien. Si nous avions su cela avant nous n'aurions pas signé ce mandat. Pouvons nous nous retracter sur la vente du bien sans avoir à dédommager l'agent immobilier? Peut on faire une proposition à notre belle-mère pour qu'elle renonce à ses 40% et que la vente puisse se faire car il y a une offre de vente.

Merci de vos réponses, si possible avec les articles de loi. Un grand merci

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Ne pas confondre mandat de vente, contrat passé avec une agence immobilière en charge de trouver un acquéreur, et une promesse de vente, ou une acceptation d'une offre d'achat, contrat passé avec un potentiel acquéreur.

Il faut donc lire le mandat pour voir comment le révoquer.

Notez que son usufruit passera à 30% dès ses 71 ans, si on prend le barème fiscal, qui n'a pas valeur légale en matière de partage d'un prix de vente. Mais en cas de désaccord sur la valeur de l'usufruit, c'est le barème économique qui s'impose : il est précis à l'année près, et donne des % précis, mais il nécessite d'évaluer le taux de rendement du bien (sa capacité à générer des revenus par rapport à sa valeur).

-----  
Par Maminou13

Merci pour votre réponse. Je voulais aussi savoir si l'agent immobilier peut être tenu pour fautif s'il nous a fait signer un mandat de vente avant que les héritiers soient informés de leur part dans la succession, avant l'acte de notoriété.

Merci pour vos réponses

-----  
Par Rambotte

Je dirais non, il appartient aux héritiers de s'enquérir de leurs quotités de droits.

Pour vendre, il faut l'accord des ayants-droit, peu importe leur quotités de droits. L'agent immobilier n'a besoin que de connaître les ayants-droit.

Ne pas oublier que c'est vous qui le sollicitez pour la vente. Certes, en n'attendant pas l'acte de notoriété, il prend un risque de nullité de son mandat s'il y manque un ayant-droit, mais il sera la victime de sa propre faute de précipitation à obtenir un contrat.

A priori, un mandat est révocable. En cas de pluralité de mandants, je pense que la révocation par un seul rend le mandat inopérant, s'agissant d'un mandat de vente d'un bien requérant tous les ayant-droits comme mandants.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118139]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118139[/url]

Dont les articles 2003 et suivants.

-----

Par Maminou13

Je vous remercie bien de votre réponse.

Pensez vous maintenant que je peux faire la proposition à notre belle-mère de revoir le partage du prix de vente, et si oui, sous quelle forme le faire? Le notaire doit il être notre intermédiaire ?

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Pour vendre, il faut l'accord des ayants-droit, peu importe leur quotités de droits. L'agent immobilier n'a besoin que de connaître les ayants-droit.

Tout à fait. J'ai signé un mandat de vente peu après le décès de mon mari (vente prévue avant le décès) pour un bien en indivision avec mon beau-frère.

Je viens de vérifier, sur le mandat de vente, ne figure pas le statut des vendeurs (plein propriétaire pour mon beau-frère, nus propriétaires pour mes enfants, PP et usufruitière pour moi-même)

Pensez vous maintenant que je peux faire la proposition à notre belle-mère de revoir le partage du prix de vente, et si oui, sous quelle forme le faire ?

Vous pouvez, mais légalement ce serait une donation qu'elle vous consentirait, au taux de 60% de droits de donation, il n'y a pas de lien de sang entre elle et vous.

Et puis je doute qu'étant donné la précipitation avec laquelle elle a agi elle vous accorde une quelconque faveur...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avant de statuer sur la partage du prix de vente, il faut déjà vendre ...

Donc d'ici là consultez un notaire et voyez avec lui comment traiter la succession et déterminer les droits légaux de chacun.

-----  
Par Maminou13

Notre belle-mère a déjà trouvé un acquéreur qui a fait une offre d'achat au prix...que nous n'avons pas encore signée mais nous avons signé le mandat de vente avant d'avoir l'acte de notoriété...est ce que ce mandat est valable juridiquement ?

-----  
Par yapasdequoi

Surtout ne signez pas l'offre ! La situation est déjà assez compliquée sans ajouter en plus ce boulet à trainer. Faites confiance à votre notaire.