



Achat vide maison

Par marcabadie

Bonjour

Nous venons d'acheter une maison dans le morbihan. Nous avons vu à la boulangerie un vide maison pas loin. C'est une maison dont la propriétaire est morte quasi centenaire. Il fallait vider la maison. Nous avons acheté des meubles anciens - des tableaux thème bateaux - marine - bretonnes en habit pour donner une touche locale à notre maison. Ni mon épouse ni moi n'avons de connaissances particulière nous avons acheté ce qui nous a fait plaisir - tout est à renettoyer, décapé, recirer ... J'ai payé en chèque. Le tout pour 2000?.

La semaine dernière j'ai eu un courrier qui me met en demeure de tout rendre car d'après ce que j'ai lu ... Nous avons acheté pour "vil prix" des meubles et autres objets de valeur. Il estime la valeur à ce que nous avons acheté à plus de 30 000?. Il me cite un buffet en acajou (je n'avais pas vu que c'était de l'acajou car très sale et des couches et des couches de cire et de manque d'entretien que j'ai du payer environ 120 ? à plus de 4000?... Tout est à l'avenant. Un tableau mis en vente à 50 ? estimé d'après lui à plus de 3000? ... Lorsque nous avons acheté tout dans un état de non entretien.

Il m'écrit qu'il avait fait estimer par un antiquaire mais que c'est son frère qui a pris l'initiative avec sa famille et que tout a été plus que bradé.

Le chèque a été débité quelques jours après.

Il me propose de me rendre mes 2000? contre la restitution des choses que nous avons achetées. J'ai quand même une facture que nous avons faite sur un coin de table avec descriptif assez sommaire.

Nous n'avons pas l'intention de donner suite. Sommes nous dans la légalité ? J'ai déjà décapé plusieurs meubles, décrassé des décennies de suie et outrages du temps. Mon épouse a dépensé des heures et des heures pour décrasser les tableaux et nous avons quand même dépensé une certaine somme pour acheter les produits professionnels.

Par TUT03

Bonjour

qui a organisé la vente des biens ? et où se tenait la vente ? dans la maison même ?

au moment de l'achat, saviez vous que la propriétaire était décédée et connaissiez vous les liens du vendeur avec elle ?

qui vous met en demeure ? qui est "il" ? qui est "son frère et sa famille" ? celles de la personne décédée ?

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 1658 du code civil énonçant que la vileté du prix est une cause de nullité de la vente, la demande de restitution est fondée. Vous pouvez toutefois demander à être dédommagé pour le nettoyage.

Par AGeorges

Bonsoir visiteur,

Quand une personne décède, il y a des procédures à respecter. Par exemple, établissement de la masse successorale, des droits de chaque héritier, de la répartition des biens sur ces bases établies.

Il semblerait que votre vendeur se soit attribué indument la propriété de ces biens mobiliers sans qu'ils lui aient été attribués. C'est donc du vol.

En achetant des matériels volés, vous pouvez être accusés de recel. MAIS ...

Une vide-maison se déclare (15j avant, à la mairie. Vous avez acheté de bonne foi, et vous n'avez pas été les seuls. Il faut donc voir comment cela se passe dans ce cas.

Le plus favorable pour vous serait qu'il soit décidé (par qui et comment ?) que le fils qui a mis en vente doit réparation à l'autre, sur estimation de la valeur des biens. Dans ce cas, vous n'êtes pas concernés.

Le moins favorable serait que vous soyez obligés de restituer le mobilier pour n'avoir pas vérifié que celui qui vous le vendait en était le propriétaire légal. Cependant, vous pourriez demander des dommages et intérêts au vendeur liés aux investissements de remise en état.

Je ne vois pas non plus de quel droit le 'fils' lésé peut se permettre de vous écrire pour exiger que vos achats lui soient rendus. Il n'aurait pas autorité pour cela. Une démarche plus normale me semblerait être que le "lésé" porte plainte contre son frère (et pas contre vous), et qu'il y ait une sorte de réquisition du mobilier concerné si un juge en décide ainsi, faite par un commissaire de justice (ex-huissier).

En tous cas, recevoir une telle demande d'une personne dont vous ne savez rien n'impose aucune réponse. N'importe quel escroc qui vous a vu acheter les meubles et vous a suivi peut vous demander de les lui "rendre" ! Le fait que la lettre d'un "particulier" est rédigé comme une "mise en demeure" ne me paraît avoir aucune valeur.

AVIS à compléter.

Par Nihilscio

Il n'y a pas de vol. L'accusation de recel est à écarter.

La maison devant être vidée, l'un des fils de la personne décédée a pris sur lui de vendre le mobilier et les objets de décoration dont qu'il pensait qu'ils n'avaient qu'une valeur modique. Il l'a fait au vu et au su des habitants du quartier après annonces affichées dans les commerces. C'est un acte d'administration de la succession. Sa bonne foi est présumée. Du reste, son frère qui vous demande la restitution des objets achetés ne fait état d'aucune malversation. Il fonde sa demande uniquement sur la valeur des objets vendus à vil prix.

Il n'est pas d'usage que lorsqu'on achète dans un tel vide-maison on demande au vendeur de justifier qu'il est propriétaire de ce qu'il vend ou qu'il détient un mandat. Comme mentionné à l'article 1156 du code civil, s'il n'agit qu'en tant que mandataire, il le fait en des circonstances où les tiers croient légitimement en la réalité de son pouvoir et ne peuvent être accusés d'aucune faute ni pénale ni civile.

Le frère du vendeur, qui agit en tant que propriétaire indivis des objets vendus et défend l'intérêt des héritiers, est parfaitement en droit de prétendre à la nullité de la vente sur le fondement de la vileté du prix et de demander la restitution des objets à ceux qui les ont achetés, dans la mesure où, bien entendus, les objets cédés ont réellement une valeur très supérieure à celle du prix de vente. Ce serait à vérifier mais c'est vraisemblable. Vous pouvez aussi bien sûr demander à cette personne qui vous met en demeure qu'elle justifie être réellement le fils de la personne décédée mais c'est vraisemblable. L'escroquerie n'est pas totalement impossible mais elle est toutefois peu vraisemblable.

Quoi qu'il en soit, il faut prendre la mise en demeure au sérieux.

Par AGeorges

Bonsoir,

Article 812 du Code Civil

Toute personne peut donner à une ou plusieurs autres personnes, physiques ou morales, mandat d'administrer ou de gérer, sous réserve des pouvoirs confiés à l'exécuteur testamentaire, tout ou partie de sa succession pour le compte et dans l'intérêt d'un ou de plusieurs héritiers identifiés.

Le mandataire peut être un héritier.

Pour moi, ce texte veut dire qu'un héritier ne peut pas, de son propre chef s'auto-attribuer un mandat d'administration.

Encore moins si on ne sait pas si un exécuteur testamentaire a été désigné.

Si donc il a vendu des biens qui ne lui appartenaient pas, sans aucune autorisation et aucun mandat pour le faire, la qualification de vol ne peut pas être éliminée d'un trait de plume Nihilscioienne ! Le CC1156 tel que présenté parle de personne qui agit comme "mandataire". Rien ne prouve ici que ce fut le cas.

Ensuite, l'assertion "la maison devant être vidée" n'est qu'une affirmation du vendeur, elle ne présente aucune valeur probante et ne peut servir de justification.

Et enfin, on ne sait pas si le vendeur ne s'est pas simplement mis l'argent dans sa poche au lieu de le rendre à la succession.

Par Nihilscio

L'interprétation fantaisiste d'AGeorges aboutit de toute façon à la même conclusion.

Vente à vil prix : nullité de la vente et obligation de restitution au vendeur, article 1658 ;

Vol : obligation de restituer les objets volés à leur propriétaire, articles 2276 et 2277.

Par AGeorges

@Nihilscio

Merci d'enlever le mot "fantaisiste" de votre texte. Vous vous prenez pour qui ?

Retour sur le message normal.

Dans la mesure où la vente a été faite, et que les acheteurs sont de bonne foi, d'une part, et que d'autre part, il peut n'être pas possible de tous les retrouver, le sujet peut être abordé comme suit :

- Rien ne permet d'établir que la vente a été faite à vil prix. Il ne s'agit que d'affirmations d'une soi-disant estimation par un "antiquaire". La qualification de ce dernier n'est en rien démontrée. L'argent récupéré par le frère vendeur doit retourner dans la succession.

- S'il s'avérait que c'est bien le cas, l'application de l'article 1382 du Code Civil peut tout à fait être de circonstance. Le frère qui a vendu à un prix insuffisant doit dédommager la succession de la perte qu'il a fait subir de ce fait.

- Il est des situations légales, par exemple dans le domaine de la copropriété, où un tiers de bonne foi ne peut être lésé du fait d'actions illégales d'un cocontractant. Si, en l'absence de mandat, les ventes du frère-vendeur ne sont pas vraiment légales, on ne pourrait en vouloir aux acheteurs. Cela ne réduit pas la responsabilité du frère-vendeur sans droits.

Ceci en fonction de ce qui est connu. Mais il reste bien des parties obscures.

Et bien sûr, ce n'est qu'un AVIS basé sur quelques éléments partiels.

Par Nihilscio

Merci d'enlever le mot "fantaisiste" de votre texte. Vous vous prenez pour qui ?

Je n'en ferai rien. C'est la réponse du berger à la bergère : « la qualification de vol ne peut pas être éliminée d'un trait de plume Nihilscioienne ».

Et vous pour qui vous prenez-vous ? Arrêtez de tout embrouiller. Contentez-vous de répondre clairement en droit à des questions de droit.

Résumé des faits

L'un des fils d'une personne décédée cède pour 2 000 ? du mobilier et autres objets qui étaient présents dans le logement de cette dernière afin de vider la maison. Un autre fils adresse une mise en demeure de restituer les objets achetés au motif que leur valeur se monte à 30 000 ?.

La question : cette demande est-elle fondée ?

Réponse

Cette demande, sous réserve que la valeur des objets soit bien de 30 000 €, est fondée sur l'article 1658 du code civil. Il n'y a rien d'autre à dire. Que l'un des frères ait des griefs envers l'autre, que l'acheteur ait été de bonne foi n'y changent rien. Vente à vil prix, vente annulable. Point.

Evidemment, resterait à vérifier l'exactitude de l'estimation de l'antiquaire. Mais ce n'est pas parce que cela reste à vérifier que c'est faux comme vous l'insinuez. Les parties peuvent porter des appréciations différentes et le litige doit se régler contradictoirement. On ne peut d'emblée rejeter la prétention du demandeur avant d'avoir pesé ses arguments et moyens de preuve comme vous le faites. Si besoin est, une expertise judiciaire pourrait être ordonnée. Pour un tel montant, à la place du frère ayant émis la mise en demeure, je n'abandonnerais pas et porterais l'affaire en justice.

Votre argumentation n'est que sophisme.

Quant à votre conseil : Le fait que la lettre d'un "particulier" est rédigé comme une "mise en demeure" ne me paraît avoir aucune valeur, il est sot et irresponsable.

Par TUT03

Peut être y a t il eu un inventaire de la succession réalisé soit par le notaire soit par un commissaire de justice "commissaire priseur", qui pourra donner une idée de la valeur réelle des meubles et objets vendus ?

parce qu'un buffet en acajou à 4000 euros, même sur des sites d'antiquaire, ils sont plutôt rares

Par marcabadie

Bonjour

Je vous avoue que cette histoire me tracasse un peu.

J'ai passé des heures au carré pour nettoyer et redonner vie à ces meubles et mon épouse aussi sur les toiles et autres objets.

Si je dois les rendre je veux que l'on me donne le prix à l'heure de mon travail ... Et vous pouvez me croire ça va être une belle somme. Je ne parle pas des produits achetés car ça compte aussi.

La personne présente était un fils cet homme environ 70 ans donc pas un perdreau de l'année - son fils - l'épouse de son fils et sa femme vraisemblablement. C'est un des fils de cette vieille dame décédée.

Nous avons acheté de bonne foi comme les autres personnes qui sont venues. Un jeune couple qui habite pas très loin a aussi reçu un courrier du même type que le mien. Eux sont plus jeunes ils ont l'air de s'en fiche. Ils ont acheté - payé et basta. Que le prix ne soit pas celui "du marché" n'est pas leur problème ce n'est pas eux qui ont fixé le prix. Il m'a dit qu'ils avaient fait estimer par un ébéniste et qu'ils ont fait une belle affaire mais que comme moi pour leur rendre un bel aspect.. Il a passé du temps et acheté des produits.

-et je me pose la question - si entre temps je les ai donnés ou revendus ? Il me semble que c'est un problème entre les frères et que celui qui est "lésé" aurait sûrement dû faire un inventaire et enlever les meubles.

Par AGeorges

@nihilscio

L'article 1344 du Code civil définit la mise en demeure comme « l'acte par lequel un créancier demande à son débiteur d'exécuter ses obligations ».

Certes, un particulier peut émettre une mise en demeure.

S'il y a "obligations", la mise en demeure possède bien une valeur juridique.

Mais quand les "obligations" ne correspondent à rien d'établi, la mise en demeure n'a pas de valeur.

Exercice d'application :

Je mets en demeure Nihilscio d'enlever les qualificatifs dégradants attribués à mes messages, en respect des GCU. En venant sur ce forum, ledit Nihilscio s'engage à respecter les GCU. Ce qui lui crée des obligations vis-à-vis des autres participants dont moi. Mais sommes-nous pour cela créancier et débiteur ???

Or dans cette affaire, la valeur réelle des objets n'a pas été établie de façon certaine. Il n'y a que des affirmations d'un frère qui s'est senti lésé.

Comment expliquer que l'acheteur de bonne foi ait mis en place des "obligations" vis-à-vis du frère demandeur ?

Et rappelons-le, ici, chacun exprime une opinion, plus ou moins argumentée, selon ce qui est connu d'une situation. Comme le rappelle ESP, à raison, dans son 'bas-de-page', ce sont des avis qui peuvent être vérifiés par le poseur de question.

Et quand je parle de 'réponse de Nihilscio', ou autre terme similaire, je ne la qualifie pas, je me contente de donner une autre voie d'analyse.

Par marcabadie

Merci
Ca me désole un peu de voir que vous vous écharpez. Je lis vos interventions et je comprends que dans la finalité sans avoir établi une valeur "certaine" .. Je suis dans mon bon droit de garder ce que nous avons acheté.

Dans le courrier le monsieur me dit que les meubles ont tous été évalués par un antiquaire et il donne des prix - cela étant il s'est trompé - la bonnetière a été justement vendue je crois 150 ou 180 ? doit en valoir 4000? à ce jeune couple qui en plus est reparti le lendemain soir avec un stock de linge - draps nappes napperons etc brodés pour un prix dérisoire.. 90euros sinon ça partait à la benne.

La bonne chose que nous avons faite avec mon épouse est d'avoir pris des photos "avant" et après" ce qui est dommage est qu'il n'y aura pas les odeurs et les crottes de souris et autres petits habitants de l'endroit où c'était stocké.

Il serait vraiment très ennuyeux que tout ça finisse dans un tribunal. Nous sommes vu comme des escrocs alors que nous n'avons en aucun cas défini le prix - si celui qui vendait ne savait pas ce qu'il vendait .. Ce n'est pas notre faute.

Cela étant un descriptif ... C'est flou .. Il parle de meubles estampillés et de meubles et coffres de marine.

Par AGeorges

Hello Marcabadie,

Il me semble que c'est un problème entre les frères

C'est aussi mon sentiment "logique".
Les lois ayant parfois leur propre logique, il reste utile d'essayer de voir comment cette affaire pourrait être jugée si elle passait devant un tribunal.

S'agissant de valoriser des mobiliers anciens, la règle est l'incertitude. Le métier d'expert relève surtout de "La réelle école est celle de la vie".

Ensuite, la mécanique de vente est un problème d'offre et de demande. Les magasins regorgent de matériels divers "cotés" qui sont invendables (et invendus). Les ventes aux enchères démontrent cela presque tous les jours. Dans les ventes judiciaires, il faut débarrasser et les prix s'effondrent parfois. Personne n'a jamais fait annuler ces ventes pour 'vil prix' !

Si vous avez payé quelque milliers d'euros, ce n'est pas vraiment un vil prix. Et le fait d'acheter ne vous oblige en rien à restituer.

Je ne conteste en rien les lois citées par Nihilcio. Les lois sont les lois. Le sujet est de savoir si elles sont applicables à votre cas. Et je suis très loin d'en être convaincu, de même pour la validité de la "mise en demeure".

Et donc, par contre, je ne vois pas ce qui a autorisé le frère-vendeur à organiser la vente de biens qui ne lui appartenaient pas (ou pas encore ?), la situation effective n'étant pas connue. Je ne vois pas non plus de quel droit l'autre frère a pu se permettre de vous envoyer la mise en demeure, vous qui n'avez pas d'obligations envers lui.

Cela aurait pu être différent si un notaire ou l'exécuteur testamentaire était intervenu via un huissier si jamais la chose était possible, ce dont je suis également loin d'être persuadé.

Mais, bien sûr, je peux me tromper.

Par AGeorges

Re,
Ca me désole un peu de voir que vous vous écharpez.

Pas de souci, Marcabadie, ce ne sont que des échanges de forum. C'est parfois bien pire, et, pour ma part, cela ne me gêne en rien, même si je fais parfois semblant, histoire de ramener l'interlocuteur à la raison. Mon seul souci est de vous aider à trouver une voie de solution, et quand un avis me semble un peu trop restrictif, je propose une porte de sortie. Cela ne plaît pas toujours, et mon "idée" peut aussi être hors-sujet.

Au bout du compte, c'est vous qui décidez ce que vous retiendrez.

Par Nihilscio

Si je dois les rendre je veux que l'on me donne le prix à l'heure de mon travail ... Et vous pouvez me croire ça va être une belle somme. Je ne parle pas des produits achetés car ça compte aussi.

Si vous devez les rendre, vous pouvez exiger d'être indemnisé pour le travail que vous avez apporté et pour les dépenses que vous avez engagées sur le fondement de l'enrichissement injustifié: articles 1303 à 1303-4 du code civil. Si la vente est annulée, l'annulation doit ramener les parties en la situation antérieure sans bénéfice ou perte pour aucune d'entre elles.

Que les autres acheteurs ne veuillent rien savoir n'est pas une justification juridiquement recevable. Imaginez-vous devant un tribunal. Vous ne direz pas au juge : « les autres ne veulent pas rendre ce qu'ils ont acheté, donc moi j'ai le droit de tout garder ».

Le code civil dispose qu'une vente à vil prix est annulable. Ce qu'est un vil prix n'est pas précisé par la loi. Le rapport entre la valeur et le prix payé serait de un à quinze. Le prix de 2 000 ? qui a été payé est plus que symbolique mais reste néanmoins très éloigné de la valeur alléguée de 30 000 ?. Il n'est pas possible d'affirmer en toute certitude que la qualification de vil prix serait retenue par le tribunal mais on peut toutefois affirmer que la question amenée par l'un des héritiers est sérieuse et qu'on ne peut l'éluder d'un revers de la main.

Si la qualification de vil prix est retenue par le tribunal, cela suffit pour annuler la vente, quelle que soit la bonne foi de l'acheteur ou le discernement du vendeur. Que ce dernier soit ou non un perdreau de l'année n'entre pas en considération.

En matière d'immeuble existe la notion de lésion. La loi fixe un seuil : si ce qui est vendu moins de 5 en valait 12, alors le vendeur est en droit de faire annuler la vente sans qu'il y ait rien d'autre à considérer que l'écart entre le prix convenu et la valeur du bien cédé. La notion de lésion n'existe pas en matière de meuble mais il y a un point commun avec la notion de vil prix : seul compte l'écart entre le prix payé et la valeur de l'objet.

Les héritiers vendeurs disposent d'un autre argument que la vileté du prix. C'est celui d'erreur commise par le vendeur sur les qualités substantielles de la chose vendue. La cour d'appel de Paris a rendu un arrêt intéressant (30/09/2020, n° 16/05839) dans une affaire ayant quelque rapport avec la vôtre.

Mme B a vendu une antiquité pour le prix de 2 500 ?. Ultérieurement elle a retrouvé cet objet proposé à la vente chez un antiquaire au prix de 180 000 ?. Elle a fait assigner son acheteur et l'antiquaire en annulation de la vente. Se reposant sur avis d'expert, la cour conclut que la valeur de l'objet est de l'ordre de 35 000 ? et que Mme B aurait pu le vendre à un antiquaire pour 27 500 ?, soit 11 fois plus que ce qu'elle en a obtenu, mais elle ne retient pas la qualification de vil prix ou prix dérisoire. En revanche, elle reconnaît que Mme B a commis une erreur sur la substance de l'objet vendu, de sorte que la vente à laquelle elle a consenti est nulle. Finalement, l'acheteur, qui avait entre-temps revendu l'objet à un antiquaire, est condamné à verser 25 000 ? de dommages et intérêts à Mme B.

Si vous avez revendu les objets, vous ne pouvez plus les restituer mais vous pouvez être condamné à verser une somme d'argent en compensation.

Par Nihilscio

Il serait vraiment très ennuyeux que tout ça finisse dans un tribunal. Si vous ignorez la mise en demeure, c'est ce qui risque fort d'arriver.

Et donc, par contre, je ne vois pas ce qui a autorisé le frère-vendeur à organiser la vente de biens qui ne lui appartenaient pas (ou pas encore ?). Il semble n'avoir pas été autorisé. Vraisemblablement il a sous-estimé la valeur de ce que contenait la maison et, comme il fallait la vider, a cru bien faire en organisant un vide-maison sans consulter les autres.

Je ne vois pas non plus de quel droit l'autre frère a pu se permettre de vous envoyer la mise en demeure.

En tant que propriétaire indivis des objets vendus, il a qualité pour défendre son droit de propriété et, pour ce faire, à demander la restitution. Son frère n'avait pas qualité pour procéder à des actes de disposition. Comme il n'était pas seul propriétaire et qu'il n'était pas mandaté par les autres indivisaires, la vente à laquelle il a procédé est nulle pour deux motifs : nullité de la vente de la chose d'autrui et nullité des actes de disposition sur des biens de la succession accomplis sans mandat.

En fait il n'a employé aucun de ces deux motifs pour la raison que les deux frères étaient décidés à vendre ce que contenait la maison et que les acheteurs pourraient opposer un mandat apparent avec quelque chance de succès. Le motif de la vente à vil prix est en fait plus efficace.

Si vous avez payé quelque milliers d'euros, ce n'est pas vraiment un vil prix. Et le fait d'acheter ne vous oblige en rien à restituer.

L'arrêt que j'ai mentionné dit tout le contraire. : Considérant qu'il convient en conséquence de retenir que Mme de Breteuil a commis une erreur sur la substance de l'objet vendu, de sorte que sa vente à M. X est nulle.

Elle avait vendu pour 2 500 ? ce qui a été estimé entre 30 000 et 40 000 ?.

? la validité de la "mise en demeure".

C'est la demande initiale préalable indispensable à une citation en justice. Ce n'est qu'une exigence de forme. Elle est précise : « restituez ce que vous avez acheté », ce qui rendrait la demande en justice recevable. Ensuite, soit elle est justifiée sur le fond et le juge donnera raison au demandeur, soit elle ne l'est pas et la demande sera rejetée.

Par AGeorges

Bonjour,

Pour la bonne forme, il existe bien un délit civil de "recel de succession". Il est régi par l'article 778 du Code Civil.

Cependant, les jurisprudences qui y sont attachées ne semblent pas d'une grosse sévérité. Notamment, il est souvent imposé qu'une volonté manifeste de nuire ou d'agir en cachette se dégage des faits. Cela semble difficile à établir ici.

Par ESP

Marcabadie, bonjour.

Vous n'êtes en rien concerné par un recel successoral, c'est une affaire entre héritiers.

Ils doivent se débrouiller entre eux et de votre côté, vous pouvez ignorer les mises en demeures d'une tierce personne que vous ne connaissez pas.

Vous avez émis un chèque qui a été encaissé, vous disposez d'un écrit, même succinct.

Seule la justice pourra trancher sur la notion de "vil prix" J'estime pour ma part qu'avant toute réponse de votre part, une consultation d'avocat ne vous sera pas inutile.

Par Nihilscio

Pour la bonne forme de quoi ?

Le problème ne porte pas sur un recel successoral mais sur la validité d'une vente à un prix excessivement bas.

La demande est recevable : le frère qui attaque est en droit d'agir pour préserver les intérêts de la succession qui sont aussi les siens.

La demande est sérieuse : une annulation judiciaire de la vente est une éventualité à prévoir.

Par Nihilscio

... vous pouvez ignorer les mises en demeures d'une tierce personne que vous ne connaissez pas.
Les bras m'en tombent.

Une tierce personne que vous ne connaissez pas : une tierce personne qui s'est présentée et qui a clairement indiqué l'objet de sa demande.

Soyons cohérent. Si l'on peut ignorer la mise en demeure, alors inutile de consulter un avocat. On jette le courrier à la corbeille et l'on n'en parle plus. Ou, au contraire, s'il y a lieu de consulter un avocat, c'est que la mise en demeure n'est pas anodine et qu'il faut y accorder de l'attention.

En fait, il y a bien lieu de consulter un avocat.

Par Indigo

Bonjour,

"Elle est parfaite (la vente) entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé".

(Article 1583 Code civil)

Cordialement,

Par AGeorges

Bonsoir,

Vous n'êtes en rien concerné par un recel successoral, c'est une affaire entre héritiers.

Oui, bien sûr. Je revenais simplement sur le début des "dialogues" où j'avais parlé de "vol" de la part d'un "héritier", assertion rejetée par Nihilscio. Mon terme était bien sûr incorrect, j'aurais dû parler de "recel successoral". Ce délit civil ne concerne que la succession proprement dite, et n'a rien à voir avec un acheteur en vide-maison. Comme personne n'a cité le terme, je m'y suis collé.

Mais j'aurais dû préciser ...!

Il est possible que le frère-mise-en-demeure se soit renseigné sur la moins mauvaise façon de récupérer une part d'héritage plus importante, et que son conseil lui ait décommandé d'attaquer le frère-vendeur pour recel de succession vu les jurisprudences ... Du coup, il aurait essayé les mises en demeure, un peu 'au flanc', disons des fois que ça fonctionne.

Mais ce n'est qu'une idée.

Par Nihilscio

"Elle est parfaite (la vente) entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé".

(Article 1583 Code civil)

Oui, à condition toutefois que la chose vendue appartienne au vendeur sinon il y a un problème.

S'il y a vice du consentement, il y a aussi un problème.

Dans le cas présent, le vendeur n'est pas le propriétaire mais l'un des membres de l'indivision propriétaire et se pose la question d'un vice du consentement. En outre, si la vente s'est faite à vil prix, le prix est considéré comme inexistant donc indéterminé et les conditions de l'article 1583 ne sont pas satisfaites, encore un autre problème.

Un héritier peut attaquer un autre héritier pour recel successoral. Dans le cas présent, il s'agit d'un tiers qui est attaqué par un des héritiers à la suite de la vente de biens appartenant à la succession, cet héritier demandant l'annulation de la vente sur le motif de la vileté du prix.

La question du recel successoral est hors sujet.

La question que se pose le tiers attaqué et à laquelle nous sommes invités à répondre est de savoir si la revendication de l'héritier qui l'attaque est fondée.

Si la vente s'est faite à vil prix, oui.

Si le prix, sans être totalement dérisoire, est manifestement très bas au regard de la valeur des biens cédés, l'héritier pourra faire valoir un autre motif, le vice du consentement, pour aboutir au résultat souhaité.

Par marcabadie

BOnsoir

Je lis vos interventions avec grande attention.

L'auteur du courrier a trouvé mon numéro dans l'annuaire. Il m'a donc appelé - il menace de venir faire récupérer les meubles et autres achats par les forces de l'ordre et un huissier.

Maintenant j'ai une facture qui vaut ce qu'elle vaut... Pour exemple : Armoire ancienne pour les autres meubles c'est à l'avenant- dans son état - avec décoration fleurs. Petite table d'appoint - en fait on appelle cela une travailleuse.. Ma tendre épouse a des connaissances plus étendues que les miennes.

J'ai acheté un meuble de marine - descriptif

Pour les toiles et aquarelles il est écrit - 4 tableaux sujet marine 2 tableaux genre aquarelle dans l'état.

Mon épouse a trouvé des draps brodés et autres pièces de "lingerie" .. IL est marqué linge de maison ancien en l'état.

Je suis "accusé" d'avoir acheté un meuble que je ne reconnais pas du tout et qui ne figure pas sur ma facture - il s'est sûrement trompé mais l'accusation est là.

Il a le double des factures car le monsieur vendeur a fait une photo de chaque facture sans numéro avec juste le nom du vendeur et de l'acheteur - genre bonne franquette .. IL n'était pas question que cette vente prenne cette tournure.

VOilà avec ça .. Tout ça est très "succint" si je peux me permettre.

C'est tellement imprécis que je pourrais montrer n'importe quel meuble un peu correspondant en bois foncé (car même l'acajou avait une couleur genre vieux noyer très foncé- Acheté sur leboncoin pour un prix dérisoire et dire que c'est celui ci.

La boulangère m'a dit que la maison était fermée déjà depuis des mois an donc il semblerait que quelqu'un ait pris l'initiative de faire cette vente pour commencer à vider la maison. Peut être engager des travaux pour la vendre. Ils n'auront aucune peine à la vendre - maison des années 1700 ... Cachet magnifique - la petite plage à moins de 150 m.

Cela dit je ne comprends pas que ayant fait estimer le mobilier par un ou plusieurs antiquaires ils ne l'aient pas vendu en son temps. Peut-être que le prix qu'ils demandaient compte tenu du travail à faire sur chaque pièce était trop élevé et il faut arriver à sortir de telles sommes et avoir le réseau qui va bien pour revendre à bon prix.

Là n'est pas le sujet - j'ai passé des dizaines d'heures pour redonner meilleure allure à ce que j'ai acheté - s'ils veulent récupérer leurs biens .. Ils me paieront mes heures et pas au smic... Le tarif d'un ébéniste car j'ai fait le boulot d'un ébéniste d'art est de 70 à 80E de l'heure c'est le tarif... Et le prix du véhicule que j'ai loué pour rapatrier tout ça chez moi.

Par Nihilscio

Aucun huissier ni agent des forces de l'ordre n'interviendront sans qu'un jugement ait été rendu.

Votre nom et votre adresse étaient inscrits sur le chèque.

A supposer la demande fondée en son principe, pour pouvoir vous faire condamner à restituer tel objet au motif qu'il a telle valeur, il faut évidemment pouvoir identifier l'objet, prouver que vous en avez pris possession et prouver qu'il a cette valeur.

Par AGeorges

Bonjour Marcabadie,

Il m'a donc appelé

Réponse suite à son ""identification" :

"Monsieur, je ne vous connais pas"

et vous raccrochez.

Côté huissier :

(Commissaire de Justice désormais)

Une sommation ('à faire') serait possible. Un particulier peut payer un huissier pour cela. C'est une officialisation formelle d'une mise en demeure. Elle doit contenir les références des textes de loi qui ont permis de l'émettre. Au plus probable, cela ne vous apprendrait rien de nouveau.

Côté forces de police :

Un particulier ne peut pas faire cela. C'est une menace en l'air. Il faut une décision de justice.

(qui vérifie mon assertion ?).

ayant fait estimer le mobilier

Quand une succession révèle des objets de valeur (potentielle), il y a lieu de les protéger. Il est tout à fait possible de demander de mettre des scellés, soit sur la maison, soit sur les meubles concernés. Le frère qui les a fait estimer a donc été fort négligent.

Par ailleurs, il est bien rare qu'un antiquaire qui fait une estimation ne propose pas un prix d'achat. Il est d'ailleurs considéré que s'il ne propose rien, son estimation ne vaut pas tripette ! En la circonstance, s'il y avait un GROS travail de remise en état, avec des surprises possibles (la crasse est un 'lien' important pour des matériaux fragiles), la valeur de la pièce en était diminuée d'autant. ET toute réduction fait éloigner le spectre du 'vil prix' !

Il est encore surprenant qu'il y ait eu si peu de communication entre les deux frères.

Conclusions vu de ma fenêtre

- Il y a un problème entre les deux frères. Il faut sans doute réduire les prétentions du frère-estimateur, et il faut que le frère-vendeur dédommage la succession à hauteur de ce qu'il lui a fait perdre.

- Et si l'occasion se présentait de vendre la maison (vide) plusieurs centaines de milliers d'euros, voire plus, le fait de perdre quelque pourcentage infime de cette somme n'est pas important et peut justifier la décision du frère-vendeur.

- Les acheteurs de bonne foi lors de ventes librement consenties ne sont pas concernés. Ils ne sont en rien responsables du manque de communication entre les frères.

Par marcadie

Bonjour

Ce matin un courrier recommandé - celui qui revendique de reprendre les meubles vient jeudi avec un huissier récupérer LEURS MEUBLES et autres objets achetés.

Ce soir j'irai chez le jeune couple qui a aussi acheté des meubles pour savoir si lui aussi a eu un recommandé et ce qu'il compte faire. Lui m'a l'air bien plus relax que moi sur ce coup - il a acheté de bonne foi - à un prix donné - il a payé le chèque a été encaissé - pour lui basta c'est fini.

Il sait qu'il a fait une très belle affaire mais comme moi il n'a pas discuté.

Il me remboursera uniquement la somme de 1200? car il doit payer un déménageur et ce sera à ma charge.

J'ai tenté de l'appeler - mon appel est rejeté - il a sûrement bloqué mon numéro et le portable de mon épouse tombe sur un répondeur qui ne prend pas de messages.

J'ai fait des photos à tous les stades de rénovation et réparations - le temps passé pour partager avec mes enfants.

Au prix de l'heure d'un ébéniste car c'est un travail d'ébéniste à 60? de l'heure ça va lui coûter comme dirait ma fille une blinde !!!!

Il va pouvoir revendre car c'est leur intention des meubles superbes - restaurés car j'ai remis étagères supports etc.. Nettoyer les ferrures - mon adorable voisin est un orfèvre il a même remis les serrures en état de fonctionnement et j'ai trouvé des jolies clefs anciennes qui vont dans les serrures. des serrures qui ont sûrement plus de 100 ans c'est pareil ça a un coût !!!

Cela étant je suis d'accord - je n'ai pas vu d'estimation de chaque meuble par un antiquaire donc aucune preuve de ce qui m'a été avancé.

Dois je proposer une somme complémentaire ?? J'ai peur que ça m'entraîne dans une surenchère.

Par AGEorges

Bonjour M,

Un huissier peut-il saisir sans jugement ?

Non, une saisie d'huissier est possible uniquement lorsqu'un jugement a été rendu, qu'il a été signifié au débiteur et que

ce dernier n'a pas fait appel dans le délai imparti.

INFO DU NET, à vérifier.

Egalement :

L'huissier doit vous fournir une "grosse" du jugement (un titre exécutoire) pour pouvoir entrer chez vous (à vérifier).

Comme vous serez prévenu de sa visite, il suffit de ne pas être là ou de ne pas laisser l'huissier entrer chez vous.

Avec un titre exécutoire, l'huissier pourrait entrer tout de même à condition d'être accompagné. Mais pas par le frère-réclameur, lui, il ne compte pas. C'est un élu de la mairie, un policier, deux témoins indépendants qui sont nécessaires.

Conditions exactes à voir.

Si vous êtes là, sortez et fermez toutes vos portes et fenêtres. Demander à l'huissier son titre exécutoire. S'il n'en a pas, dites lui au revoir.

Dans le principe, un huissier doit répondre aux demandes d'un client. L'objet caché de la prétendue saisie peut être de lui faire constater que les meubles en question sont bien chez vous. Mais vous n'avez aucune obligation de le laisser entrer. Il ne pourra rien constater d'autre que votre refus.

D'autres AVIS que le mien seraient souhaitables.

Par Nihilscio

L'huissier (commissaire de justice maintenant) peut délivrer une sommation comme un préposé de la poste peut délivrer un courrier recommandé mais c'est tout. Il ne peut ni inspecter un domicile ni saisir de quoi que ce soit sans décision de justice.

Vu le comportement de l'individu, il n'y a aucune place pour la négociation, il faut s'attendre à ce qu'il saisisse le tribunal. Auparavant il vous fera probablement envoyer un courrier par un avocat. Vous aviserez en fonction du contenu de ce courrier.

Par AGeorges

Bonsoir M,

Ce matin un courrier recommandé - celui qui revendique de reprendre les meubles vient jeudi avec un huissier récupérer LEURS MEUBLES et autres objets achetés.

Donc, au plus probable, c'est du flan.

SVP, ne discutez pas avec ce frère. Vous n'avez pas à l'écouter, vous n'avez pas à savoir qu'il ne vous rendra pas vos 2000? car le déménageur lui en coûtera 800.

Vous ne connaissez pas ce monsieur, vous n'avez pas fait affaire avec lui, vous ne savez pas qui c'est, et il ne fait que faire suivre des affirmations gratuites sans aucune preuve.

Même les courriers recommandés n'ont pas de valeur. Je peux vous en adresser un pour vous raconter n'importe quoi aussi.

Ne vous laissez pas manipuler.

A l'extrême, vous êtes victime d'un harcèlement. Allez déposer une main courante à la police pour menaces diverses, courriers sans preuves, ...

Cela pourra toujours vous servir si l'affaire finit au Tribunal. Un jugement en votre défaveur restant tout à fait incertain.

Par marcabadie

Merci beaucoup !!!!

Ca me rassure car cette histoire commence vraiment à m'ennuyer et je reste poli.

Bon eh bien si un huissier se présente je lui demanderai s'il a un jugement ce qui m'étonnerait et je ne lui ouvre pas. Nous serons quand même présents pour éviter toute mauvaise surprise. Nous avons une alarme mais on ne sait jamais

parce qu'il a l'air de vraiment vouloir reprendre "son bien".

Vous l'avez évoqué très précisément et encore merci- il s'agit d'une succession. Je ne comprends pas trop qu'il n'y ait pas eu d'inventaire car je crois avoir compris que la fratrie est assez nombreuse.. Tout ça a évidemment un coût et nécessite de faire des démarches..

Dites moi vu la facture plus que vague .. Je peux leur présenter à peu près n'importe quoi. Même si on me présente une estimation qui dit que cette estimation correspond aux meubles que j'ai achetés ???

Tout s'est fait de façon très "bonne franquette". Pour vous dire les factures ont été faites sur des pages d'un cahier avec juste le nom du vendeur et de l'acheteur comme je l'avais déjà dit.

Pensez vous qu'il va saisir le tribunal ?

Par TUT03

"Dites moi vu la facture plus que vague .. Je peux leur présenter à peu près n'importe quoi"

je ne suis pas certaine de comprendre cette phrase, est ce que vous envisagez de restituer ou de montrer aux "autorités" qui pourraient se présenter chez vous, des meubles et des objets différents de ceux que vous avez réellement achetés ?

Par AGeorges

Marcadie,

Vous n'êtes pas raisonnable () :

Dites moi vu la facture plus que vague .. Je peux leur présenter à peu près n'importe quoi. Même si on me présente une estimation qui dit que cette estimation correspond aux meubles que j'ai achetés ???

Vous n'avez rien à présenter, vous n'avez pas à 'prendre' une estimation que l'on vous présente.

La seule chose que l'on peut vous présenter est un titre exécutoire. Comme il est plus que probable qu'il n'y a pas eu de jugement, cela ne sera pas possible.

Et "pas de titre exécutoire" = "pas de discussion".

Vous ne connaissez pas le plaignant, vous n'avez jamais été en affaire avec lui, vous ne comprenez pas ce que ce monsieur vous veut. Pas de détails, une fin de non-recevoir.

Juste Au revoir et vous tournez le dos.

S'il y avait eu un jugement à VOTRE encontre, vous auriez été convoqué à une audience préalable. L'huissier aurait dû vous envoyer un commandement

Par marcabadie

Bonsoir

Je reviens vers vous - ce fut un moment très désagréable car nous avons décidé de ne pas répondre mais voyant les véhicules dans le jardin .. ILs ont crié appelé notre nom .. Pour ne pas alerter les voisins nous avons répondu.

Il y avait un autre homme qui s'est présenté comme commissaire de justice - je n'ai pas demandé de justificatif car ça ne m'intéressait pas.

J'ai juste demandé des photos des meubles incriminés... Il semblerait qu'ils n'en aient pas mais qu'ils pourraient les reconnaître et m'ont demandé à les voir... J'ai donc répondu (et grand merci à vous !!!!) sans une décision de justice ils pouvaient faire demi tour mais je voulais que le vendeur m'appelle que je ne traiterais qu'avec lui. Je serais coupable de recel de vol

Ma question est ce qu'il y a vol entre héritiers ??

et qu'ils feront valoir le vil prix et que je n'avais pas intérêt à les revendre.

J'attends la suite

Par AGeorges

Bonsoir Marcabadie,

Commissaire de Justice est le nouveau titre de l'huissier.

L'accusation qui vous a été transmise correspond exactement à ce que j'ai dit dans mon premier message. Mais, bien sûr, c'est une interprétation 'primaire'. S'il y a un jugement, le tribunal ira sans doute plus loin, surtout si le défendeur le demande (...).

Pour répondre à votre question, OUI, il peut y avoir VOL entre héritiers. Le nom exact, que j'ai déjà fourni est RECEL SUCCESSORAL. Cela concerne toutes les opérations visant à appauvrir la succession et donc la part de chacun. Un héritier qui se sert dans l'héritage, par exemple.

Il faut cependant voir l'ensemble des faits. Dans le cas qui vous concerne, le frère-vendeur, en vendant les meubles en-dessous de leur valeur (quid d'une estimation 'légale' ?), se lèse lui-même. Il peut indiquer que le débarras des meubles était obligatoire pour pouvoir vendre la maison rapidement (durcissement des conditions de prêt, ...) et que perdre un peu sur les meubles était mieux que perdre beaucoup sur la maison.

Et bien sûr, si l'affaire s'oriente vers un cas de recel successoral, vous n'êtes pas concerné.

N'oubliez pas, cependant, qu'un Tribunal juge ce qu'on lui soumet. S'il n'est sollicité qu'au motif de vente à vil prix, il pourrait ne pas se prononcer sur autre chose. Ce serait alors à la défense d'élargir le sujet, si c'est possible. Vous aurez sûrement d'autres avis que le mien.

Par Nihilscio

Il peut y avoir vol entre héritiers.

Celui qui vous demande de restituer ce que vous avez acheté accuserait son frère de vol et vous de recel, ce sont des infractions pénales.

A ne pas confondre avec le recel successoral qui est une notion civile.

ILs ont crié ... Qui ils, les deux frères ?

un Tribunal juge ce qu'on lui soumetLe tribunal se prononce sur les demandes qui lui sont soumises sans être tenu de s'arrêter aux qualifications proposées par les parties.

Par AGeorges

Bonsoir,

1ère réponse de Nihilscio :

Il n'y a pas de vol. L'accusation de recel est à écarter.

hum hum !

Information plus qualifiée que mon avis :

(chambre criminelle, arrêt n° 13-87.668 du 12 mai 2015). Les juges ont estimé que "le détenteur de biens meubles indivis qui se les approprie ou en dispose à l'insu des autres co-indivisaires commet un vol au préjudice de ces derniers",

Comme indiqué précédemment, le recel successoral est plus difficile à établir puisqu'il suppose une intention de nuire.

Si le frère-vendeur est plus raisonnable, votre choix d'en discuter avec lui me semble le bon. Si vous pouviez avoir aussi des explications sur le pourquoi de cette vente ("la maison devait être vidée", ça veut dire quoi concrètement).

S'il s'avère que les intérêts globaux de la succession étaient respectés du fait de la situation, il ne pourra s'agir d'un vol. Le recel, de votre côté, tomberait en même temps.

Par Nihilscio

S'il s'agit d'un vol, il est assez curieux qu'il ait été annoncé par affichage dans le quartier. Ce n'est pas un mode opératoire ordinaire.

Le frère ayant organisé le vide-maison se serait approprié le chèque ? Ageorges a des informations qui n'ont pas été communiquées aux autres.

Maintenant il serait bon de discuter avec l'organisateur de la vente ? Selon Ageorges les acheteurs de bonne foi lors de ventes librement consenties ne sont pas concernés. Ils ne sont en rien responsables du manque de communication entre les frères.

Par AGeorges

Bonjour,

S'il s'agit d'un vol, il est assez curieux qu'il ait été annoncé par affichage dans le quartier. Ce n'est pas un mode opératoire ordinaire.

Comme on dit, plus c'est gros, plus ça passe. Le jugement que j'ai cité dit "à l'insu des coindivisaires". S'ils n'habitent pas dans le quartier, il n'y a pas de raison que l'affichage puisse avoir tenu lieu d'information à leur égard.

C'est sans doute une question à poser au frère vendeur. S'il y a une fratrie nombreuse (?) a-t-il informé ses coindivisaires de la vente ? Mais si c'est bien le cas, pourquoi le frère-estimeur n'a-t-il pas réagi ?

@Nihilscio : j'utilise, autant que faire se peut le conditionnel. Il s'agit d'hypothèses ou d'avis. Et Marcabadie étant "accusé", pour l'instant "virtuellement", il y a bien lieu de réfléchir, toujours aussi "virtuellement" à sa défense. Virtuellement s'entend SANS la moindre décision d'un tribunal.

Le frère ayant organisé le vide-maison se serait approprié le chèque ? Ageorges a des informations qui n'ont pas été communiquées aux autres.

Sauf erreur, quand une succession a "démarré", un notaire est choisi pour s'en occuper. C'est par son intermédiaire que la "réalisation" de certains biens du décédé peut s'opérer. J'en conclus que si la vente avait été décidée avec l'accord du Notaire, les chèques auraient dû être crédités à ce dernier. Par ailleurs, je pense que si Marcabadie avait rédigé un chèque à l'ordre du notaire, il l'aurait dit.

Il y a donc lieu, dans le cadre de notre "enquête de compréhension", de se poser la question de ce qu'est devenu le produit de la vente. D'autant qu'il peut y avoir eu de petites ventes effectuées en espèces.

Petit élément de raisonnement complémentaire sur le sujet :

- Marcabadie a dit que le frère-estimeur avait trouvé leur adresse dans l'annuaire

- Nihilscio a dit que l'adresse était sur le chèque

Il est donc raisonnable de penser que le frère-estimeur n'a pas "vu" le chèque, ni même une photocopie.

Mais bien sûr, cela ne veut en rien dire que le frère-vendeur est un voleur. Il peut tout à fait avoir récapitulé TOUTES les ventes et les sommes et versé le total à la succession. Nous n'en savons juste rien .

Par AGeorges

@Marcabadie,

Du dernier événement, on peut tout de même déduire :

- La menace de venir avec un huissier et les forces de l'ordre était bidon. Il n'y a pas eu de force de l'ordre.

- La menace de venir "saisir" des meubles était bidon. Rien ne permettait de réaliser un tel acte dans les circonstances connues,

- Le Commissaire de Justice n'est pas intervenu suite à une décision de justice. Sa présence était uniquement liée à une demande de "constat", ce qui peut être demandé par un particulier quelconque. Par exemple, constater que votre voiture est bien garée devant votre garage.

- Faute de droits pour le faire, personne n'est entré chez vous. A mon avis, votre demande de photos était maladroite. Elle peut entraîner un constat du CdJ comme quoi vous aviez l'air d'être au courant, et donc être considérée comme un élément de mauvaise foi. Ma recommandation était de NE PAS dialoguer. Disons cependant que vous ne pouvez pas

nier avoir acheté des meubles dans une vente-maison, donc la demande reste raisonnable ... d'autant que vous n'avez pas reconnu au moins un meuble qui vous serait imputé.

Beaucoup de propos ayant été échangés, que diriez-vous de récapituler ? Souhaitez-vous le faire ?

Par janus2

Sauf erreur, quand une succession a "démarré", un notaire est choisi pour s'en occuper.

Bonjour,
Rien ne dit que la succession est encore en cours, elle peut très bien être réglée.

Par AGeorges

@Janus2

Allons Janus2, soyons sérieux, quand la succession est réglée, l'acte de partage a été signé par les héritiers et il n'y a plus de doute sur qui possède quoi.
Et chaque héritier-possesseur est en droit de faire ce qu'il entend de ses biens propres. Les autres héritiers ne peuvent plus intervenir.
Ce qui est loin d'être le cas ici.

Par Nihilscio

Nous ne savons pas si la succession a été réglée ou non. Mais cette question est dénuée d'intérêt.

Une succession peut être réglée et tout ou partie des biens rester en indivision.

Manifestement le partage des meubles n'avait pas été fait et leur vente à l'initiative d'un des héritiers est cause de litige.

Par janus2

Ageorges, je suis toujours sérieux. J'ignore votre expérience de la vie, mais toutes les successions ne se règlent pas par un partage. Certains héritiers veulent rester en indivision et se débrouiller ensuite entre eux. J'en suis un exemple, avec ma sœur, nous sommes restés en indivision sur les biens de nos parents.

Par AGeorges

Mais Janus, si vous avez laissé ou mis en place une indivision disons post-successorale, elle est parfaitement définie. Et vous savez pertinemment que vous ne pouvez pas disposer d'un bien en indivision sans en référer à votre ou vos indivisaires.

L'indivision successorale est bien différente puisqu'elle existe dès le décès alors que l'inventaire des biens n'a pas encore été fait. Il n'y a donc aucune situation claire sur qui est l'héritier de quoi. Et cela durera jusqu'à ce que la succession soit réglée. C'est d'ailleurs la source de nombreux conflits, de cas de recel successoral, etc. D'autant plus si la succession traîne. Et dans le cas qui nous concerne ici, un des héritiers a pris une option qui ne plait pas à un autre. D'où tout ce pataquès !