



Succession bloquée

Par Baya199688

Bonjour

Suite au décès de ma mère , mes 2 frères,ma soeur et le curateur de mon père avant été contacté par le notaire qui nous a demandé de lui envoyer notre état civil.

Cependant mes 2 frères ont décidé de ne pas répondre afin de bloquer la succession.

A savoir que l'objectif est de vendre la maison familiale,mon père ayant été interné en psychiatrie suite au décès de ma mère.

Pour en revenir à mes 2 frères,ceux ci souhaitent attendre le plus possible afin que la maison se détériore le plus possible (elle est déjà en mauvais état) .Tout cela dans le but de la racheter une bouchée de pain et en faire une maison de location.

Cependant mon père continue de payer les charges dela dire maison, ce qui fait qu'il a un budget extrêmement restreint our ses dépenses du quotidien (20 euros par mois).

Je sais que mes explications peuvent être un peu confuses.

Que puis je faire pour faire selon vous ?

Merci par avance .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le notaire peut envoyer à vos frères une sommation d'opter.

Votre père (et son tuteur) étant usufruitier, c'est lui qui percevra les loyers. Mais personne ne peut louer une maison "dégradée", il faut au moins respecter les critères de décence. La logique de vos frères ne tient pas debout.

Pour forcer la vente, il faudra une décision de justice et une vente aux enchères. Là pas besoin d'attendre que la maison se dégrade (!), le prix sera très bas et vos frères peuvent enchérir s'ils en ont les capacités.

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous faites sommation à opter, ils ne vont probablement pas renoncer (sinon, ils auront plus tard une plus grosse part à racheter), et s'ils ne répondent pas à la sommation, ils seront réputés avoir accepté.

Le fait qu'ils formellement héritiers acceptant ne résout rien à la vente amiable à un tiers, qui nécessitera leur accord.

Il me semble qu'une stratégie possible est de leur demander à quel prix ils veulent racheter la maison, tout en ayant des estimations très sérieuses du bien en main, si possible par un expert auprès des tribunaux (en vue d'une éventuelle action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage, à faire dans les 2 ans du partage - la vente de droits indivis à un indivisaire étant une opération de partage).

Par Isadore

Bonjour,

La maison se détériorant faute d'entretien, vous pouvez au moins menacer de faire valoir la mise en péril de l'intérêt commun de l'indivision prévu par l'article 815-6 du Code civil.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367217]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article _lc/LEGIARTI000039367217[/url]

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Vous pouvez faire valoir que le refus de vendre alors que le bien se dégrade met en péril l'intérêt commun des indivisaires sur la nue-propriété, et donc demander la permission de vendre de gré à gré sans l'accord de tous. Le curateur de votre père pourra de son côté faire le nécessaire pour pouvoir vendre l'usufruit, ainsi la maison sera vendue en pleine propriété.

Il y a pas mal de jurisprudence :

[url=https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html]https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html[/url]

Cela peut vous faire une menace assez convaincante pour persuader vos frères de se montrer raisonnables. S'ils tiennent à ce bien, ils pourraient ne pas vouloir prendre le risque qu'il soit vendu sans leur avis à un tiers.

S'ils ne cèdent pas, il faudra voir avec un avocat si cela vaut la peine d'engager la procédure.