Vente d'une maison avec succession

Par L18

Bonsoir
Mon père a mis sa maison en vente, il a signé un compromis avec une acheteuse. Lorsque le notaire a entamé les démarches il s'est aperçu que la succession n'avait pas été faite. Ma mère et mon frère sont décédé en 2019 et 2020 pour mon frère. Donc avant de vendre la maison il faut régler la succession sauf que c'est la veuve de mon frère et son fils qui ont un droit avec moi et mon père en a l'usufruit. La veuve de mon frère ne veut pas signer la succession car elle ne touche pas assez par rapport à la somme de la vente de la maison et elle ne veut pas payer les frais egalement.
Quel est notre recours pour qu elle signe rapidement car l'acheteuse après maintes prorogations va se désister de la vente. Peut on la forcer à signer y a t il une loi pour l'obliger car elle ne veut pas se désister

---
Par yapasdequoi

Bonjour
Il faut régler les successions dans l'ordre des décès.
Ensuite vous pouvez demander à un juge de prononcer la sortie de l'indivision.

Par L18

Bonsoir
Le notaire essaie de les régler mais le problème c eT que la veuve de mon frère met toujours son veto. Que faire pour qu elle accepte les calculs du notaire .

Par yapasdequoi

Il faut le demander au tribunal.

Par JackT

Bonjour,
qui a établi le compromis, une agence ou le notaire?
La maison dépendait donc de la communauté
de sorte que votre père en a une moitié plus les droits recueillis dans la succession de son épouse, au décès de votre mère, votre frère était en vie et c'est lui qui a hérité avec vous de votre mère (sauf droits du conjoint)
A son décès c'est son épouse (votre belle s?ur) et son fils
qui recueillent son patrimoine dans lequel figure les droits recueillis dans la succession de sa mère
je serais très surpris que le notaire rédige un compromis sous la signature de votre père seul sans vérifier l'origine de propriété

Il convient de régler les successions et d'obtenir l'accord de tous pour la vente

---
Par Isadore

Bonjour,

Si votre père a signé un compromis sans avoir l'accord de tous les indivisaires, il est seul responsable.

La veuve de votre frère a le droit de s'opposer à une vente si elle n'y a pas consenti, car elle n'est pas engagée.

Si l'acheteuse accepte de se désengager tout simplement, c'est un moindre mal.

Si le compromis a été rédigé par un notaire, il est étonnant qu'une telle bourde ait été commise.

Si votre neveu est mineur, la vente nécessitera l'accord du juge des tutelles, donc ce en sera pas rapide.

Comme l'a indiqué Yaspasdequoi, pour des problèmes de partage de succession, c'est avocat et tribunal.

Par AGeorges

Bonjour L18,

Mon père a mis sa maison en vente, il a signé un compromis avec une acheteuse.

Votre père n'avait pas le droit de vendre une maison dont il n'est pas le seul propriétaire. Même en supposant qu'il dispose de 100% de l'usufruit de cette maison, il n'est pas non plus autorisé à la vendre.
Le compromis n'est donc pas valide.

la veuve de mon frère met toujours son veto
Les parts d'un héritage sont fixées par la loi. Votre belle-soeur ne peut qu'accepter la répartition légale. Il faut peut être bien lui expliquer. Elle peut aussi considérer que votre père a essayé de "brader" la maison pour s'en débarrasser plus vite et que donc, elle est lésée. Ne parlez pas de son fils, car si elle accepte l'héritage, son fils n'aura rien. Le notaire peut aussi explique à cette belle-soeur que, pour sa part, il s'occupe des intérêts de tout le monde et fait en sorte que, dans la succession, la loi soit respectée et que personne ne soit lésé.

Si votre belle-soeur est une personne raisonnablement intelligente, elle comprendra. Si elle est bloquée, vous n'aurez plus que le recours à la loi, et vous pouvez dire adieu à l'acheteuse actuelle, ce sera long. D'autant plus que le compromis n'étant pas valable ... (signé via une agence qui n'a pas fait son boulot, je suppose ?)

Par Rambotte

Bonjour.

[@ AGeorges] Si le fils de la veuve est le fils du frère, il est bel et bien concerné, quand bien même la veuve accepte la succession de son mari (à moins qu'ils s'agissait d'une communauté universelle avec clause d'attribution intégrale).

Il me semble que la meilleure stratégie serait d'acheter à très bon prix les droits de la veuve et de son fils (un prix conforme à leurs attentes), de sorte que vous ne soyez plus que deux vendeurs, vous et votre père.

Ce sera plus économique qu'une vente judiciaire aux enchères suite à une assignation en partage de l'indivision (ou des indivisions en nue-propriété et en usufruit).