



Succession non finalisée

Par Cris3456

Bonjour,

Mon père il est décédé en octobre 2022. 3 mois avant son décès il a acheté un appartement en France, avec sa femme (il était marié régime comun) la procédure de successions est en cours en roumanie car là était son dernier domicile ,donc pas finalisée à date. Entre temps sa femme à réussi louer l'appartement, elle perçoit le loyer, et à été mis sur le marché pour la vente.

La question : on est 3 frères héritiers, et nous n'avons jamais fait aucune convention signée, aucun mandat pour donner l'accord à l'agence pour être loué (comme la succession n'est pas finalisée), la femme de mon père s'est présentée à l'agence comme le représentant de la succession et à conclu le mandat avec l'agence en confirmant que on est tous d'accord

Comment on peut réagir? Il y a un organisme où on peut déposer une réclamation ?

Merci de vos réponses

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Vous pouvez manifester votre désaccord auprès de l'agence et voir votre propre notaire pour le charger de la succession, en ce qui vous concerne tout au moins.

Par Isadore

Bonjour,

C'est visiblement la loi roumaine qui s'applique à cette succession.

Si elle est propriétaire d'au moins les deux tiers des parts du bien ou usufruitière, elle avait le droit de le mettre en location.

Cette dame ne peut vendre le bien seule sans en être la seule propriétaire. Elle peut le mettre en vente via une agence, mais cela n'engage qu'elle.

Vous pouvez commencer par avertir l'agence que la succession n'est pas terminée en Roumanie et que tous les héritiers ne sont pas d'accord avec la veuve de votre père.

Si un acheteur se présente, le notaire procédera à la vérification de la propriété du bien et de l'accord de tous les propriétaires.

Je vous conseille de prendre conseil auprès d'un notaire français qui pour la plupart proposent des conseils gratuits. Il existe aussi plusieurs moyens de consulter gratuitement un avocat :
[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706
[/url]

La veuve a-t-elle présenté de faux documents à l'agence ?

Quelles sont vos parts respectives dans la succession ?

L'appartement était uniquement à votre père, ou était-il un bien commun ?

Vous évoquez un "mariage commun", était-ce un régime matrimonial français ou roumain ?

Si c'est un régime roumain, pouvez-vous expliquer comment fonctionne le partage des biens entre les époux ?

Si c'est un régime français, il existe plusieurs régimes communautaires : dans la communauté réduite aux acquêts, le régime le plus courant, les biens achetés avant le mariage restent propre à un époux, les biens achetés après le mariage sont communs. Mais il existe d'autres régimes qui permettent de mettre en commun tout ou une partie seulement du patrimoine.

Par Cris3456

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour,

Donc mon père a acheté l'appartement avec elle.

Elle a 50% et mon père 50% (suite leur régime de biens en commun)

Après son décès, il y a sa part de 50% à débattre dans la succession, et les héritiers : nous les 3 frères et elle (12,5% chaque héritier)

À date la succession n'est pas finalisée là bas.

Mais la veuve a loué l'appartement en mai 2023. (et la procédure de succession a été démarrée que en juin 2023).

Comment l'agence a pu conclure un contrat de bail, sans notifier les héritiers , sans demander leur accord concernant le prix etc?

Sans la procédure finalisée on peut pas savoir exactement si elle a bien le droit de 2/3?

Merci beaucoup pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Alors point de vue français (et je pense roumain), sa part de 50 % n'est pas à débattre. Elle en est propriétaire.

Si jamais elle n'a hérité que d'un quart des biens de votre père, elle n'avait pas le droit de conclure seule un bail, puisque cela ne lui ferait pas 2/3 des parts du bien. Mais je ne suis pas sûre que vous ayez intérêt à discuter sur ce point si le loyer est correct.

Si le logement était resté vide, vous auriez eu des charges à payer comme la taxe d'habitation.

L'agence a pu être trompée par un faux ou ne pas vérifier plus que cela l'accord des héritiers. Un agent immobilier n'a pas les ressources et les compétences pour contrôler de manière poussée ses clients. Son rôle est de rapporter de l'argent à ses clients, pas de les suspecter. Une agence immobilière a un rôle avant tout commercial.

En plus, en droit français le conjoint survivant a souvent l'usufruit des biens, ce qui lui donne le droit de mettre le logement en location et de toucher seul les loyers. Si la veuve s'est présentée comme usufruitière, l'agence n'avait pas lieu de douter. Bref, sans savoir ce qui s'est exactement passé, on ne peut pas trancher.

Point de vue français, les héritiers sont en indivision immédiatement après le décès. Cela veut dire que tant que le partage n'est pas fait, chacun de vous est propriétaire d'une part de tous les biens de votre père.

Si les informations données sont exactes, la veuve est donc propriétaire de 62,5 % de cet appartement, et les fils de votre père de 12,5 % chacun.

Par LaChaumerande

Bonjour

Comme l'a souligné Isadore, la difficulté semble provenir de la loi qui s'applique à cette succession roumaine / française.

Cet appartement a été acheté en France, la loi française va-t-elle s'appliquer ? Auquel cas la conjointe survivante a le droit de louer sans votre accord (usufruit) mais pas celui de vendre seule.

Et suivez le conseil d'ESP : saisir un notaire qui peut être différent de celui de votre belle-mère, à vos frais, mais vous serez, in fine, gagnants et avertir l'agence (en France ?) qu'il y a un grave vice de forme en acceptant de ne traiter

qu'avec un seul des ayants droit. Sa responsabilité peut être engagée et, éventuellement, faire annuler toute vente.

Edit : j'ai rédigé pendant qu'Isadore postait, mais nos avis et conseils convergent.

Par Isadore

J'ajoute que cette question est trop délicate pour être traitée sur un forum qui ne peut que donner des pistes.

Normalement c'est la même loi qui est applicable à toute la succession. Si la succession est réglée selon la loi roumaine, le partage du bien français sera fait selon cette législation.

Mais s'il est impossible de résoudre les problèmes à l'amiable, il faudra une procédure judiciaire ce qui veut dire un avocat français.

En cas d'accord amiable et de vente du bien, il faudra obligatoirement un notaire.

Si la loi roumaine est applicable à la succession, je ne suis pas sûre qu'un notaire français puisse faire grand-chose, à part enregistrer les décisions d'un notaire ou d'un juge roumain.

A titre informatif, voici une liste d'avocat et notaires roumains francophones :

[url=https://ro.ambafrance.org/IMG/pdf/avocats_mediateurs_et_notaires_092021.pdf?7730/d16d7c79057ece01e7b06c6a2e468d225b718fc9]https://ro.ambafrance.org/IMG/pdf/avocats_mediateurs_et_notaires_092021.pdf?7730/d16d7c79057ece01e7b06c6a2e468d225b718fc9[/url]

Il existe aussi une association de juristes franco-roumains :

[url=https://ro.ambafrance.org/Association-franco-roumaine-de]https://ro.ambafrance.org/Association-franco-roumaine-de[/url]

On devrait y trouver des gens connaissant la loi des deux pays et capables de communiquer avec leurs confrères étrangers.

Par Cris3456

Bonjour,

Merci à tous pour les réponses

Par contre, concernant le contrat de bail, signé entre la veuve et l'agence, sans aucun accord de notre part, (aucun des 3 héritiers non été même pas notifiés de la mise en place de ce contrat), ce possible de déposer une réclamation, plainte auprès le commissariat, pour savoir sur quelle base/documents a été conclu?

L'agence doit demander des documents de la part de tous les propriétaires pour signer le mandat, je pense?

Cordialement

Par LaChaumerande

ce possible de déposer une réclamation, plainte auprès le commissariat, pour savoir sur quelle base/documents a été conclu? Inutile, ce n'est pas un délit pénal.

Isadore vous a fourni des liens et pour paraphraser ESP, membre éminent du forum et administrateur dudit forum "Nous atteignons les limites de ce que nous pouvons faire sur un forum, je vous invite à rencontrer un spécialiste du droit de l'immobilier."