



Vente maison de mes parents suite succession

Par cricri13850

Bonsoir,

Je suis mariée sous le régime de la séparation de biens....

Depuis quelques années je suis séparée de mon mari.

Mes parents possédaient une maison où ils ont vécu pendant plus de 45 ans, mon père est décédé en 2015 et ma mère en 2018 suite à quoi lors de la succession, j'ai hérité de la maison à cette date et j'y réside depuis ! Je suis fille unique, j'ai en ma possession l'acte de notoriété comme quoi je suis la seule héritière de ce bien.

Je veux maintenant vendre la maison. J'ai contacté avec une agence immobilière, j'ai fourni les documents demandés, sauf que le service juridique de l'agence me réclame d'autres preuves !! comme quoi nous vivons bien séparément avec mon mari etc... j'ai fourni les taxes foncières et papiers divers. ça ne leur suffit pas !!! on m'a demandé de faire faire à mon "mari" une attestation sur l'honneur comme quoi il ne s'opposait en aucune manière à la vente de ce bien, qu'il renonçait à toute prétention ou droit sur celui ci, qu'il ne réside pas dans cette maison qui ne constitue pas le domicile conjugal, qu'il n'a aucun droit d'usage ou d'habitation !!!! ce qu'il a fait sans problème...mais ce n'est pas encore assez !!! Alors je ne comprends pas, nous sommes mariés sous le régime de la séparation de biens ce qui veut bien dire, ce qui est à l'un est à l'autre idem !! et ce qui est acheté en commun tombe dans la communauté...Cette maison est MON héritage de mes parents !!donc mon bien perso... on me dit que peut être il faudra que je lui demande l'autorisation de vendre !!!! j'hallucine !! à quoi sert d'être mariés sous la séparation de biens ? être obligée de demander son autorisation alors que la maison ne le concerne pas, nous n'y avons jamais vécu ça n'a jamais été notre logement principal ni autre d'ailleurs! il n'a aucun droit dessus puisque je suis seule héritière ! c'est le bien de MES parents ! je n'arrive pas à comprendre ...car même si nous n'étions pas séparés, que je vive toujours avec lui dans notre maison, que j'hérite donc de la maison et que je veuille la vendre !! le problème serait le même ? J'espère avoir une réponse car là je suis un peu perdue ! j'ai contacté le notaire que j'ai vu lors de la succession, il va se renseigner pour voir s'il y a un délai de prescription !!! par rapport à quoi ? Merci

Par LaChaumerande

Bonjour

Mariés sous le régime de la séparation de biens, mon mari a pu vendre des biens propres sans que mon accord soit requis.

Après une rapide recherche internet, j'ai cru comprendre que l'autorisation de votre époux n'est nécessaire que si ce bien propre constitue ou a constitué la résidence principale du couple.

[url=https://www.notaires.fr/fr/faq/je-suis-marie-sous-le-regime-de-la-separation-des-biens-ma-femme-et-moi-vivons-dans-un-appartement-qui-m'appartient-je-souhaite-le-vendre-et-le-notaire-m'indique-que-je-faut-le-consentement-de-mon-epouse-est-ce-vrai]https://www.notaires.fr/fr/faq/je-suis-marie-sous-le-regime-de-la-separation-des-biens-ma-femme-et-moi-vivons-dans-un-appartement-qui-m'appartient-je-souhaite-le-vendre-et-le-notaire-m'indique-que-je-faut-le-consentement-de-mon-epouse-est-ce-vrai[/url]

et

[url=https://monnotaire-masuccession.notaires.fr/node/230]https://monnotaire-masuccession.notaires.fr/node/230[/url]

PS : il me revient qu'en 1985 j'ai vendu notre résidence principale qui m'appartenait sans qu'il soit intervenu.

Par Isadore

Bonjour,

Changez d'agence ou serrez la vis à l'agent. L'accord de votre mari n'est nécessaire que pour vendre le domicile conjugal. La loi interdit en effet la vente du domicile conjugal sans l'accord de l'autre époux même si c'est le bien propre du vendeur.

[s[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422766]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/articl

e_lc/LEGIARTI000006422766[/url]

Dans votre cas l'agence devait simplement vérifier le régime matrimonial et le fait que ce bien n'était pas la "résidence de la famille".

Par janus2

Bonjour,

Le souci, c'est que cette maison est la résidence principale de madame et que le couple est toujours marié. Il existe donc un doute que cette maison soit aussi le domicile de monsieur.

@cricri13850, quand vous dites "Depuis quelques années je suis séparée de mon mari", cette séparation est-elle officielle ? Y a-t-il une procédure de divorce en cours ?

Par CLipper

Bonjour,

On peut être séparé de corps tout en étant marié. C'est-à-dire avoir des adresses fiscales différentes.

L'adresse fiscale de monsieur est cette maison ?

Par cricri13850

Non nous ne résidons pas ensemble, nous avons chacun notre maison, moi celle de mes parents et lui la maison que nous avons ensemble... j'ai occupé un logement en location depuis notre séparation...

ce n'est en aucun cas son domicile, ni notre domicile conjugal ! Il n'y a jamais habité ! nous n'y avons jamais habité ..car elle était occupée par mes parents, ils y vivaient depuis près de 45 ans, j'ai hérité de la maison au décès de ma mère en 2018 !! et j'y réside depuis, c'est ma résidence principale....mon "mari" lui est resté dans la maison qui était la notre depuis presque 40 ans ! j'ai fourni les taxes foncières respectives, impôts etc... il n'y a pas eu de procédure de divorce car il n'a jamais voulu ! mais même, étant mariés sous le régime de la séparation de biens ... ce bien me revient du fait de la succession c'est un bien propre, étant aussi fille unique et la seule enfant héritière !! je pense qu'il n'a aucun droit dessus ! il a même fait une attestation comme quoi il se dégageait de cette vente car pas concerné ... donc je ne comprend pas où est le problème !! Merci de vos réponses

Par Isadore

A partir du moment où ce bien n'est pas et n'a jamais été le domicile conjugal, j'avoue ne voir aucun problème. Et il y a d'autant moins de problème que votre époux ne conteste pas cet état de fait.

Je vous conseille de voir avec votre notaire à vous s'il y a quelque chose susceptible de bloquer cette vente. Je ne vois pas quoi, mais bon.

C'est sans lien direct avec le sujet, mais vous n'êtes pas obligée d'avoir l'accord de votre mari pour divorcer au bout d'un an de séparation (altération définitive du lien conjugal). Il est rarement sain de rester marié une fois la séparation devenue définitive. Même en séparation de biens vous êtes solidaires des "dettes ménagères" comme par exemple le loyer de l'un de vous ou ses factures d'électricité. Vous restez également tenus d'un devoir de secours l'un envers l'autre.

Par Nihilscio

Bonjour,

donc je ne comprend pas où est le problème !!

Le problème est bien le fait que vous êtes seulement toujours mariée, seulement séparée. La séparation est une situation de fait, vous pouvez l'alléguer mais on peut craindre que votre mari veuille contester votre allégation. La remarque de janus2 est très pertinente.

Je rejoins également Isadore. Un divorce simplifierait la situation. Mais vous avez peut-être de bonnes raisons de vous en tenir à la séparation de corps et il n'est pas dans l'objet de ce forum de vous dicter ce que vous devez faire. Quoi qu'il en soit, le maintien du mariage n'est pas un obstacle rédhibitoire à la vente.

il va se renseigner pour voir s'il y a un délai de prescription !!! par rapport à quoi ?

Je ne sais pas. Je suis perplexe. Des explications de sa part seraient bienvenues. Vous pouvez aussi changer de notaire si vous estimez qu'il ne vous éclaire pas suffisamment.

L'agence en fait probablement trop, ce que vous pouvez lui reprocher, mais c'est tout de même à son honneur. Le reproche le plus fréquent adressé à un agent immobilier est plutôt d'avoir négligé de vérifier l'absence de cause de nullité de la vente envisagée. Quoiqu'il en soit, l'agent immobilier est en droit de refuser le mandat de négociation que vous lui proposez mais les agences ne manquent pas, vous en trouverez certainement une qui vous convienne. Une fois le problème résolu avec votre mari et le notaire, l'agence ne devrait plus vous tracasser.

Si vous êtes restée en bonne intelligence avec votre mari, une reconnaissance de sa part rédigée avec le concours du notaire selon laquelle il reconnaît n'avoir aucun droit sur la maison à vendre et ne pas s'opposer à sa vente devrait à mon sens lever les difficultés que vous rencontrez.

Par CLipper

Comment dire... je pense que "séparation de biens" n'est pas vraiment la question. Il s'agit selon moi plutôt de "domicile conjugal" . Le domicile conjugal d'un couple marié peut être un bien propre d'un des conjoints , un bien commun ou même n'appartenir à aucun des deux. L'agence immobilière, dans le cas d'une vente d'un bien résidence principale d'une personne mariée veut avoir l'accord des 2 conjoints puisque ce bien est par définition un domicile conjugal même si c'est un bien propre du vendeur.

La séparation de corps acte cela, qu'il n'y a pas de "domicile conjugal" malgré présence de couple marié..
Si vous n'avez pas fait de séparation de corps , je pense que fournir à l'agence la domiciliation fiscale de votre mari devrait leur suffire comme preuve que le bien que vous voulez mettre en vente n'est pas un domicile conjugal..

Par cricri13850

Bonsoir,
La situation a été éclaircie et réglée la vente de ma maison a été validée...après mon dernier mail à nouveau j'ai confirmé que ce logement n'était pas un logement familial !! (je pense que c'est ce point qui bloquait) que mon mari et moi n'y avons jamais habité, c'était celle de mes parents jusqu'à leurs décès...que nous avons chacun nos maisons respectives et les preuves des taxes payées pour ces logements, avec en plus l'attestation sur l'honneur de mon ex reconnaissant que le logement ne constituait pas le domicile conjugal, qu'il ne s'opposait pas à la vente et qu'il renonçait à toute prétention ou droit sur celui-ci, ça a fini par passer !!! Donc la situation est solutionnée... je respire ..en fait que je sois mariée, séparée ou pas n'a joué en aucune façon, ce bien propre m'appartient de part l'héritage de mes parents.
Merci pour vos messages
Bonne soirée
C.

Par LaChaumerande

Merci pour votre retour.