



## Autorisation vente de la maison familiale

-----  
Par ricdieu

Bonjour à tous,

Mon père est décédé. Ma mère (conjoint survivant) est resté dans la maison principale (Maison 100% à mon père) et elle a opté pour le 1/4 disponible en pleine propriété.

Nous sommes 4 héritiers dont 2 d'un premier lits.

Le soucis est que si ma mère veut vendre la maison car trop grande pour elle, qu'elle ne sera pas adapté pour ces vieux jours etc etc...

Moi et mon frère donnerions notre signature pour la vente de celle-ci afin que ma mère prenne son usufruit pour racheter plus petits et plus adapté.

En revanche les enfants du premiers lits risque de ne pas vouloir car ils ont un intérêt financierement non négligeable à attendre que l'usufruit s'éteigne.

Donc si ma mère à besoin d'aller un jour en ehpad nous ne pourrions pas vendre afin de prendre cet argent pour payer les frais liés à cet ehpad.

Y a-t'il une solution légale pour contraindre les enfants à accepter la vente de la maison?

Merci à vous

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que votre mère a opté pour un 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit suite à une donation au dernier vivant ?

Il est possible de vendre la maison en indivision sans l'accord de tous les propriétaires :

- soit à la majorité des 2/3 des droits indivis en faisant une demande au tribunal judiciaire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000039367468]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000039367468[/url]

- soit à la demande d'au moins un indivisaire, une demande de partage judiciaire en vue de sortir de l'indivision ; s'il n'est pas possible de faire des lots, le juge ordonnera la vente du bien indivis.

Dans les deux cas, sauf s'il y a assez de biens pour faire un partage, le bien est vendu aux enchères judiciaires. Il y a un aléa, mais en général le bien est vendu avec une forte décote. Les propriétaires sont donc tous perdants par rapport à une vente au prix du marché sauf si l'un d'eux emporte le lot.

En tout cas, vous ne pouvez pas forcer une vente non judiciaire. Si vos frères ou sœurs consanguins ont intérêt à attendre l'extinction de l'usufruit, l'épouvantail d'une vente à perte du vivant de votre mère pourrait les faire réfléchir.

Autre option, leur proposer de racheter vos parts et l'usufruit de votre mère.

-----  
Par ricdieu

Bonjour Isadore,

Que d'infos je vous en remercie.

Oui c'est bien ça ma mère à 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit

Ma question est ce que nous avons 2/3 des droits entre ma mère avec ces deux enfants?