Indivision famille recomposée

Par Mavchab

bonjour je vous envoie ce mail pour vous faire part d'une demande de conseil juridique suite à une indivision. la situation est celle-ci : notre père est décédé il y a 6 ans et il possédait deux maisons une à son nom et une moitié-moitié avec sa femme donc au 2 noms la première maison a été vendue la succession a été ouverte et après passage chez l'huissier chaque héritier a touché la part de la vente pour la maison dont il était le seul propriétaire.
pour la deuxième maison il n'est propriétaire qu'à moitié. Notre belle-mère et nos deux demi frères et s?urs vivent dans la maison. nous sommes 5 enfants en tout et trois d'entre nous souhaite mettre fin à cette situation. donc trois d'entre nous souhaite finaliser cet indivision et à proposer à la belle-mère deux situation la première vendre la maison et répartir l'argent. la seconde contracter un crédit et racheter ses pars afin que la maison soit à elle et que nous soyons payés sur les pars qui nous sont dus. elle ne veut rien entendre ni vendre ni faire de crédit ni même authentifier la maison
ma question est simple que puis-je faire pour que cette situation s'arrange?
A-t-elle le doigt la d'agir ainsi ? Nous lui avons laissé 6 ans pour faire son deuil et pour nous proposer une solution cordialement.

Par kang74

Bonjour

Le bien étant commun, elle a donc déjà 50% de la maison en PP ainsi que la moitié de tous les biens commun.
Cela ce sont ses droits à la liquidation de bien en tant qu'épouse .

Mais elle a aussi les droits du conjoint survivant sur la part de votre père .
Que lui a légué votre père ?
Parce que vous dites avoir vendu l'autre maison , qui n'était qu'à votre père, mais sur laquelle, en tant que conjoint survivant elle avait des droits .

Quelle est l'option choisie au décès de votre père par le conjoint survivant, option choisie qui n'est pas que sur le bien commun mais sur l'ensemble des biens considérés à votre père (maisonS et liquidités donc .)

Prenez rdv avec le notaire et faites le point à ce sujet : si vous voulez faire valoir vos droits, il faut déjà connaitre les siens .

Au minimum Madame a le droit à 1/4 de tous les biens de votre père .
Et à la moitié des biens communs .
Mais votre père a pu faire une donation au dernier vivant ou un testament en sa faveur qui ferait que la maison commune lui revienne .

Par Mavchab

Malheureusement nous sommes dans cette situation car mon père n'a laissé aucun testament

---
Par Mavchab

Je rectifie il n'était pas marié juste un concubinage

Par kang74

Je rectifie il n'était pas marié juste un concubinage
Ce qui change tout effectivement .

Après il faut savoir qui a payé ce bien (comment)et comment sont repartis les parts de ce bien .
Et notamment si le bien est constitué d'un passif (crédit en cours)
En résumé avoir la copie de l'acte d'achat .
Les enfants héritiers sont-ils encore mineurs ?
Car là aussi on ne peut pas faire ce que l'on veut si c'est le cas .
Vous allez avoir nécessairement besoin de l'aide d'un avocat dans ce dossier pour faire valoir vos droits, notamment celui de percevoir une indemnité d'occupation à proportion de vos droits dans ce bien (qui sont, si je comprends bien de 10% de la valeur du bien chacun): vous pouvez faire remonter sur 5 ans .
Le fait de devoir des indemnités d'occupation de 10% de la valeur locative du bien depuis 5 ans à chacun des héritiers les réclamant pourrait, peut être, ouvrir à la négociation .
Mais c'est beaucoup plus efficace, là aussi, si un avocat s'occupe de cette demande .

Par Mavchab

Je vous remercie pour votre réponse je tiens à préciser que le bien a déjà été soldé depuis plusieurs années et que les héritiers qui sont contre la vente sont majeurs la situation est-elle il y a trois personnes qui ne veulent pas vendre et 3 personnes qui le veulent la notaire ne fait rien elle attend l'authentification de la maison qui n'a jamais été faite et qui ne sera jamais faite. En ce qui concerne les charges locatives elle est exonéré car elle paye les impôts. Je pense que suite à votre réponse il faut me tourner vers un avocat. Merci à vous

---
Par kang74

Le notaire ne fera rien car ce n'est pas son role : il est simplement là pour constater et faire un acte .

Vous avez le droit de vouloir vendre, les autres héritiers ont le droit de ne pas le vouloir .

Si vous voulez sortir de l'indivision il vous faudra donc faire une procédure avec un avocat devant un juge : c'est long et couteux et il reste à espérer que Madame et ses enfants d'en rendent compte et choisissent l'issue amiable à un moment , avant la vente aux enchère du bien.

Mais en attendant les héritiers qui habitent privativement le bien vous doivent une indemnité d'occupation qu'il faut faire valoir (la valeur locative du bien ne fait pas lourd quand on a 10% du bien mais sur 5 ans cela fait une sacré somme)
Récupérer au préalable l'acte d'achat du bien (dont le notaire doit disposer)