



## Bloquage de vente de la maison familiale

-----  
Par Fuzion

Bonjour,

Je vous explique mon problème. Voici les personnes concernées :

- Mon père, propriétaire de la maison, est décédé.
- Ma mère, propriétaire actuelle, souhaite vendre la maison.
- Moi, leur fils, souhaite également vendre.
- La fille de mon frère (décédé), du côté de mon père, bloque la vente malgré sa part minimale dans la maison.

Pour débloquer la vente, notre notaire nous a dit de passer par un avocat et de déposer une plainte, car c'est la seule solution. Nous sommes donc allés voir un avocat, qui nous a demandé l'adresse de la personne qui bloque la vente afin de lui envoyer un courrier et commencer la procédure. Cependant, nous n'avons pas son adresse, et le notaire refuse de la donner en invoquant le respect de la vie privée.

De plus, il est impossible de la faire changer d'avis. Elle a de bonnes raisons de bloquer la vente : elle devra me verser de l'argent, car elle a déjà hérité d'une autre maison à 100% et quelle doit faire la répartition de l'héritage.

Merci d'avance pour vos futures réponses !

Cordialement,

-----  
Par kang74

Bonjour

Votre mère n'est pas seule propriétaire : si elle l'était, elle pourrait vendre le bien .

Par de là, vous et la fille devaient être tous deux nus propriétaires de la part de votre père : je ne vois pas bien pourquoi elle n'aurait pas la même part que vous .

Si elle n'a pas besoin des fonds tout de suite, elle peut très bien vouloir attendre le décès de votre mère pour avoir ses parts en pleine propriété : à cette volonté il y a la possibilité de transférer les parts de chacun sur un autre bien .

Mais tout cela n'a pas grand chose à voir avec cette histoire de maison à 100% : qui a donné quoi à qui, et quand ?

Si on parle de l'héritage de votre père, je ne vois pas bien pourquoi vous devriez attendre la vente de ce bien pour pouvoir agir .

Si elle a hérité de la part de son père à 100% cela n'a aussi rien à voir avec cette vente .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

Ma mère, propriétaire actuelle, souhaite vendre la maison.

Votre mère n'est clairement pas la seule propriétaire de la maison, sinon elle pourrait vendre sans demander l'avis de quiconque.

et de déposer une plainte

Certainement pas une plainte, votre nièce n'ayant rien fait d'illégal.

Cependant, nous n'avons pas son adresse, et le notaire refuse de la donner en invoquant le respect de la vie privée. Le notaire ne peut en effet vous communiquer l'adresse d'une de ses clientes sans sa permission.

Il n'est pas indispensable d'avoir l'adresse de votre nièce pour forcer la vente de la maison. Mais je suppose que votre avocat veut commencer par une démarche amiable plutôt que de passer par la voie légale.

En effet, pour vendre la maison sans l'accord de votre nièce il faudrait forcément passer par une vente aux enchères publiques avec souvent une forte décote. Il y a deux procédures possibles :

1. la vente à la majorité des deux tiers des parts, qui nécessite une simple déclaration devant le notaire qui se chargera de prévenir votre nièce

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

2. le partage judiciaire, où un juge fait des lots de valeur égale à tirer au sort pour attribuer à chaque indivisaire sa part ; si des biens ne peuvent être commodément partagés le juge ordonne une licitation judiciaire afin de pouvoir partager le prix de vente

Dans cette seconde procédure il est possible d'assigner votre nièce en justice en laissant un commissaire de justice ("huissier") lui porter l'assignation. S'il la retrouve tant mieux, sinon il fera un PV de vaines recherches et la procédure se déroulera sans elle.

Il a de bonnes raisons de bloquer la vente : elle devra me verser de l'argent, car elle a déjà hérité d'une autre maison à 100% et quelle doit faire la répartition de l'héritage.

Ce point n'est pas très clair : en quoi le fait que votre nièce ait hérité d'une maison crée une dette envers vous ? Votre père lui a fait un legs ou une donation qui empiète sur votre réserve héréditaire ?

Si votre nièce a une dette envers vous votre droit d'exiger le remboursement n'est pas lié à la vente du bien.

-----  
Par Fuzion

Pardon, je n'ai pas été assez claire. En fait, mon père a fait don de son ancienne maison à son fils, mon demi-frère (qui est également décédé). Donc, la maison est allée à sa fille, qui l'a vendue et a récupéré 100% des bénéfices. Maintenant, mon père est décédé et sa deuxième maison est inoccupée. Nous avons décidé de la vendre, mais le problème est qu'elle bloque la vente parce qu'elle sait qu'elle me devra de l'argent une fois la maison vendue. Il y a la différence de valeur entre les deux maisons, et comme la première maison était beaucoup plus chère, elle me devra de l'argent. Je ne suis pas sûre d'avoir été assez claire. On peut pas faire un don beaucoup plus gros à un fil et pas à l'autre

-----  
Par kang74

Déjà on n'est pas obligé de faire moitié/moitié entre ses enfants , mais si on veut en avantager un, il faut clairement l'exposer .

Donc si on peut avantager un fils si on respecte le formalisme .

M'enfin ces points là aurait dû être exposés lors de la succession de votre père , et c'est une action en réduction de part qu'il faut faire, si rien n'a pu se faire à l'amiable .

Avez vous clairement exposé cela à votre avocat en lui transmettant ces informations ?

Est ce qu'il a donc parler d'action en reduction de part ?

Etes vous certain que la première maison était à 100% à votre père et pas un bien du couple qu'il formait avec la mère de votre demi frere ?

Enfin pourquoi dites vous que sa part est minime ? Elle n'est pas la même que la votre ?

-----  
Par Fuzion

Mon père de son vivant avait fait les démarches pour que lorsqu'il décède, j'aie droit à une part équitable. Je ne saurais pas vous dire exactement ce qu'il a fait, mais tout est validé et la notaire était au courant. C'est bien une fois que la deuxième maison sera vendue qu'elle me devra de l'argent, pas avant. J'ai oublié le calcul à faire pour savoir combien elle me doit, mais la notaire m'avait expliqué qu'elle avait dépassé une certaine limite et que tout ce qui se trouve au-dessus me reviendrait quelque chose comme ça.

Je dit minimes façon de parler c'est 25% de la maison quelque chose comme ça et vu que la maison ne vos vraiment pas grand chose, c'est extrêmement minimes par rapport à la première maison.

-----  
Par Isadore

Ah oui, je comprends mieux.

Votre nièce qui représente son père dans la succession doit rapporter à la succession la donation reçue par celui-ci. La valeur de la donation doit excéder sa part (ou empiéter sur votre réserve si la donation a été faite hors part).

Mais si c'est bien le cas, comment se fait-il qu'elle ait une part sur la maison que vous voulez vendre ? Votre père a fait un testament en sa faveur ?

En effet si la maison reçue en donation excède la part qui devait revenir à votre nièce, il faut procéder à une réduction. La réduction se fait normalement en moins prenant sur les biens laissés par le défunt.

Prenons un exemple simplifié : mettons que votre père ait donné en avance de part une maison A à votre frère valant 200, et laissé la part d'une seconde maison B valant 100. Mettons qu'il n'a laissé aucun testament. Excluons votre mère de l'héritage.

Sa part de B vous revient totalement, et votre nièce devrait vous verser 50 pour que chacun de vous ait sa part (150).

Il est ici un peu curieux que votre nièce vous doive quelque chose mais possède une part de la seconde maison.

En tout cas, un point est sûr : si votre nièce vous doit de l'argent, c'est totalement indépendant de la vente de la seconde maison. Si réellement elle vous doit quelque chose, c'est d'ailleurs un moyen de faire pression sur elle. Réclamez qu'elle vous verse votre dû.

-----  
Par Fuzion

Elle va me devoir plus que l'argent qu'elle va réussir à avoir sur la 2eme maison et ça elle le sait la notaire lui a dit. Ducoup depuis cette information elle a disparus et bloqué la vente

-----  
Par Fuzion

Bah, elle représente son père, qui est comme moi le fils de notre père, donc c'est normal qu'elle ait une part dans la maison, non ?

La notaire m'a expliqué qu'il fallait attendre la vente de la 2e maison pour savoir combien elle me devra, mais qu'actuellement elle ne me doit rien.

-----  
Par Fuzion

Le plus important c'est comment je fait pour vendre la maison sans sont accord ? Sachant qu'on est 2 d'accord contre 1

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Cette majorité vous permet de procéder à la gestion courante, mais pas de vendre sans l'accord de la récalcitrante. Soit vous trouvez un accord amiable avec elle, soit vous devrez l'assigner en partage et le tribunal décidera la licitation judiciaire (= vente aux enchères), sauf si des "lots" peuvent être attribués aux copartageants.

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

-----  
Par Fuzion

Bonjour ! Pour l'assigner en partage je doit bien avoir son adresse pour lui envoyer une lettre recommandée non ? Ou ce n'est pas nécessaire ?

-----

Par yapasdequoi

En effet il faudra bien la convoquer. Le notaire doit bien avoir son adresse, ou sa dernière adresse connue ?

-----  
Par Fuzion

Tout est là le problème justement là notaire ne veut pas là donner ni à nous ni à l'avocat parce que ça relève de la vie privé donc on est bloqué

-----  
Par yapasdequoi

L'avocat pourra l'obtenir via le tribunal. Il doit savoir comment faire ...

-----  
Par Isadore

Bah, elle représente son père, qui est comme moi le fils de notre père, donc c'est normal qu'elle ait une part dans la maison, non ?

Ben non, pas si elle a déjà reçu sa part sous la forme de la donation faite à son père.

Et si mon hypothèse est la bonne, au lieu de chercher à faire vendre la maison aux enchères judiciaires, il faut vous faire reconnaître seuls propriétaires de votre mère de cette maison. Triple avantage : ce sera plus rapide, moins onéreux et vous pourrez vendre la maison de gré à gré au prix du marché au lieu de prendre le risque qu'elle soit bradée aux enchères.

Quand votre nièce a-t-elle vendu la première maison ? Son adresse de l'époque doit être écrite sur l'acte de vente.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Mais si c'est bien le cas, comment se fait-il qu'elle ait une part sur la maison que vous voulez vendre ? Votre père a fait un testament en sa faveur ?

Ne pas confondre héritage et partage.

Le rapport des donations ne se fait pas à l'héritage, il se fait au partage.

Si un défunt a deux héritiers X et Y, et possédait deux maisons A et B, et avait donné la maison A à X, la maison B est héritée moitié-moitié entre X et Y, peu importe la donation. Si la maison B est vendue, X et Y participent à la vente, et sont censés se partager le prix en 2, sauf si Y, à ce moment, dans le partage, demande à X le rapport de sa donation du bien A.

Remarque, pour que ce ne soit pas un rapport, mais une réduction, il faut que la donation soit hors part.

Pour les adresses des héritiers, l'attestation immobilière après décès, ou simplement l'acte de notoriété les contient. Ce n'est pas à l'avocat de demander ces pièces au notaire. Mais il est vrai qu'un héritier aura pu faire élection de domicile en l'étude notariale. L'attestation immobilière après décès a dû être publiée au SPF puisque vous en êtes au stade de la vente, et c'est un document public auquel tout le monde a accès.

Effectivement, demander copie de l'acte de vente au SPF va permettre de trouver l'adresse du vendeur dans cet acte. De même l'attestation immobilière après décès de son père. Bref, pleins d'actes notariés publics contiennent une adresse de votre nièce. C'est aussi pour cela que le notaire refuse de donner, tout est public (même si payant mais peu onéreux), il n'y a qu'à se servir soi-même.

L'assignation est gérée par l'avocat, qui devrait le faire par voie de commissaire de justice.

-----  
Par Rambotte

Et si mon hypothèse est la bonne, au lieu de chercher à faire vendre la maison aux enchères judiciaires, il faut vous faire reconnaître seuls propriétaires de votre mère de cette maison.

Il s'agit de faire un partage partiel amiable (avant la vente), avec la rapport de la donation, qui attribuerait le bien aux autres ayants-droits, avec paiement d'une soulte par la nièce si sa donation est déjà trop élevée.

Il faut donc qu'elle consente à ce partage amiable.

Sinon, c'est un partage judiciaire, avec rapport de donation. Peut-être que la composition de lots est possible, son lot étant la maison donnée, mais peut-on imposer le paiement d'une soulte ?

-----  
Par Fuzion

Bonjour à tous,

Citation :

Quand votre nièce a-t-elle vendu la première maison ? Son adresse de l'époque doit être écrite sur l'acte de vente.

C'est une bonne idée, mais malheureusement la maison A a été vendue il y a de nombreuses années et, à ce moment-là, elle habitait chez sa mère.

Citation :

Il s'agit de faire un partage partiel amiable (avant la vente), avec le rapport de la donation, qui attribuerait le bien aux autres ayants-droits, avec paiement d'une soulte par la nièce si sa donation est déjà trop élevée. Il faut donc qu'elle consente à ce partage amiable. Sinon, c'est un partage judiciaire, avec rapport de donation. Peut-être que la composition de lots est possible, son lot étant la maison donnée, mais peut-on imposer le paiement d'une soulte ?

Ce que la notaire m'avait dit, c'est que non, on ne peut rien imposer tant que la maison B n'est pas vendue. Mon plus gros problème actuel, c'est de réussir à mettre en vente la maison B pour pouvoir tout débloquent, en résumé trouver son adresse pour l'assignation.

-----  
Par Rambotte

On peut bien sûr assigner en partage de la succession AVANT la vente de la maison. On ne peut RIEN imposer à l'amiable même APRÈS la vente de la maison.

En revanche, ce qui est vrai, c'est que l'assignation en partage d'une somme d'argent est plus facile que celle d'un bien.

Demandez au notaire copie de l'acte de notoriété de la succession de votre père, ou l'attestation dévolutive (sans dire que c'est pour l'adresse). Je suis surpris que vous n'avez pas ce document.

Mais si vous avez l'adresse pour l'assigner, c'est pour l'assigner à quoi ? si ce n'est en partage, et donc avant la vente... Il n'existe pas d'assignation en vente amiable du bien.

PS Quels sont les droits de votre mère dans la succession de votre père ?