



Vente de la maison familiale

Par richard9

bonjour,

Ma mère, veuve est depuis un mois, résidente dans une maison de retraite, souhaite, vendre la maison familiale, son grand jardin et une bande de terrain. Elle est passée par son notaire qui a mis sur son site professionnel, l'annonce pour la vente du bien immobilier, il y a deux semaines. J'ai informé ma mère, par sms, la semaine dernière, que le notaire avait oublié de mentionner la bande de terrain sur son site professionnel. Je suis allé, ce matin, sur le site du notaire pour voir s'il avait fait le nécessaire. Il n'a apporté aucune modification à l'annonce. Que dois-je faire?

merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre mère est-elle sous tutelle ? Avez-vous une part de propriété (ou de nu-propriété) sur ces biens immobiliers ? Dans ces 2 cas elle n'est pas seule à décider de cette vente.
Mais le notaire doit le savoir.

De toute façon même si l'annonce est imprécise, le compromis puis l'acte devront prendre en compte les caractéristiques du (ou des) biens vendus.

Peut-être conserver cette bande de terrain ? ou a-t-elle déjà trouvé pour celle ci un acquéreur (un voisin) ?

Par richard9

elle n'est pas sous tutelle. J'ai deux frères qui habitent l'un aux USA et l'autre en Pologne. Je sais que mes parents n'avaient pas signé de contrat de mariage. Le hic c'est qu'il y a un mur qui a été construit de façon illégale sur la bande de terres, il y a plus de 40 ans. L'agriculteur qui exploite le champ, à proximité de la maison familiale exploite cette bande de terre (il n'y a que des bornes qui délimitent des deux parcelles) qui apparaît sur le cadastre mais l'agriculteur n'a jamais versé le moindre fermage à mes parents. Je pense que le notaire est au courant et ne veut pas se charger de vendre cette bande de terre

Par yapasdequoi

Ah oui, ceci explique cela ...
En fait le voisin agriculteur est déjà propriétaire par usucapion, et cette parcelle n'est plus à votre famille depuis 10 ans. Et donc le notaire ne peut pas la vendre pour votre mère.

Par AGeorges

Bonjour,

En fait le voisin agriculteur est déjà propriétaire par usucapion

Cette affirmation est entièrement gratuite. La prescription acquisitive doit être acquise par voie judiciaire. Elle n'est pas automatique du tout. Le code civil vers les articles 2270 fixe les règles.

Sans action de l'agriculteur, votre maman est toujours plus ou moins propriétaire de la bande de terrain. Je dis plus ou moins, car selon le type de communauté qui existait avec votre père, vous et vos frères pouvez avoir hérité d'une partie

des biens de votre père. Et si rien n'a été fixé à ce niveau, une indivision successorale doit encore exister.

Par isernon

@richard9,

seul le propriétaire peut vendre son bien.

votre mère peut vendre ce bien uniquement si elle est la pleine propriétaire de la totalité du bien.

comme l'indique AGeorges, vous devez vérifier si au décès de votre père, les enfants n'ont pas reçu une part de la propriété de cette maison.

voir ce lin sur la procédure d'usucapion :

[url=https://www.lba-avocat.com/articles/226-l-usucapion-ou-comment-acquerir-un-bien-immobilier-par-l-ecoulement-du-temps#:~:text=L'acquisition%20de%20propri%C3%A9t%C3%A9%20par,de%20produire%20tous%20ses%20effets.]http s://www.lba-avocat.com/articles/226-l-usucapion-ou-comment-acquerir-un-bien-immobilier-par-l-ecoulement-du-temps#:~:text=L'acquisition%20de%20propri%C3%A9t%C3%A9%20par,de%20produire%20tous%20ses%20effets.[/url]

salutations

Par richard9

mes deux frères et moi-même toucherons une partie de la somme de la vente de la maison. Je n'en sais pas plus étant donné que je ne suis plus en contact ni avec ma mère et ni avec mes deux frères. Ma mère m'a laissé un sms sur mon téléphone portable uniquement pour m'informer de la vente prochaine de la maison familiale, par contre je ne connais pas l'identité du propriétaire du champ. L'ancien propriétaire était un notaire. Je ne sais pas quand il est décédé et si ses enfants sont toujours ou non propriétaires du champ ou si le champ a été vendu à un agriculteur du village qui louerait le champ à un fermier. Je sais que l'agriculteur qui exploite le champ n'en est pas le propriétaire

Par yapasdequoi

Avant de toucher la somme, il faudra bien signer l'acte de vente...
Sauf si vous avez donné procuration à votre mère ? ou à une autre personne ?

Par richard9

il reste ce problème de bande de terrain qui est passée entre les mains de plusieurs propriétaires donc je ne sais pas si nous pouvons la vendre ou non

Par yapasdequoi

Vous pouvez la vendre si vous en êtes propriétaire.

Interrogez déjà le SPF, et mettez vous d'accord avec les autres propriétaires indivis.

Il est très probable que le seul candidat acquéreur serait l'exploitant, lequel dès qu'il aura vent de vos intentions pourra invoquer l'usucapion comme déjà dit.

Ou ne rien faire et continuer à exploiter comme si de rien n'était.

Par AGeorges

Richard,

mes deux frères et moi-même toucherons une partie de la somme de la vente de la maison. Je n'en sais pas plus ...

Si vous touchez une partie de la vente de la maison, c'est que vous avez des droits dessus. Et si vous avez des droits,

la maison ne peut pas être vendue sans votre permission.

La procédure est :

- on vous dit à combien est vendue la maison, vous pouvez ne pas être d'accord avec le prix indiqué,
- Votre part est connue depuis le décès de votre père, du fait de sa succession, vous donner de l'argent n'est pas juste un cadeau,
- Si vous vous opposez à la vente pour une raison qui vous concerne, la vente va devenir judiciaire, ce qui n'est pas forcément une bonne chose, à cause des délais, mais le juge vérifiera si la vente n'est pas consentie à bas prix suite à des arrangements pas vraiment légaux.