



# **mise en vente d'un bien hérité : Conflits de résidence et Droits des héritiers**

**Conseils pratiques** publié le **14/10/2024**, vu **156 fois**, Auteur : [Murielle Cahen](#)

**La mise en vente d'un bien immobilier en France peut entraîner de nombreuses implications complexes, notamment en ce qui concerne les conflits de résidence et les droits des héritiers.**

Ces implications touchent à la fois les aspects juridiques et familiaux, et nécessitent une compréhension approfondie des lois et règles en vigueur. Lorsqu'un bien immobilier est mis en vente, l'une des principales sources de conflits est le droit de résidence des occupants. Si le bien est occupé par des locataires, la vente peut remettre en question leur droit de rester dans les lieux.

En France, les locataires bénéficient d'une protection légale qui limite les possibilités de résiliation du bail en cas de vente. La loi encadre les droits des locataires et prévoit des conditions strictes qui doivent être respectées pour mettre fin à un contrat de location en raison de la vente d'un bien. Ainsi, les propriétaires doivent être conscients de ces règles et agir en conformité avec la loi pour éviter tout conflit de résidence avec les locataires. De plus, la mise en vente d'un bien peut également entraîner des conflits entre les héritiers du propriétaire décédé.

En France, la succession est régie par le Code civil, qui établit des règles précises concernant la répartition des biens entre les héritiers. Lorsqu'un bien est vendu, les héritiers doivent s'accorder sur la manière de partager les revenus de la vente. Cela peut parfois être source de désaccords et de litiges, car chaque héritier peut avoir des attentes différentes quant à sa part de l'héritage. Il est donc crucial de respecter les droits des héritiers et de s'assurer que la vente est réalisée dans le respect des règles successorales.

Outre ces conflits spécifiques, la mise en vente d'un bien immobilier peut également soulever d'autres questions juridiques et financières. Par exemple, il peut y avoir des problèmes liés aux droits de préemption, qui donnent à certains locataires ou copropriétaires la priorité pour acheter le bien en vente. De plus, la vente d'un bien peut également avoir des conséquences fiscales pour les parties impliquées, notamment en ce qui concerne les impôts sur les plus-values. En conclusion, la mise en vente d'un bien immobilier en France peut entraîner des conflits de résidence et des questions complexes liées aux droits des héritiers.

Il est essentiel de comprendre les lois et règles en vigueur, de respecter les droits des locataires et des héritiers, et d'agir en conformité avec la législation pour éviter les litiges. En cas de désaccord, il est recommandé de recourir à des conseils juridiques spécialisés pour résoudre les problèmes de manière équitable et légale.

## I. Les droits et obligations des héritiers lors de la vente du bien

Lors de la vente d'un bien hérité, les héritiers sont confrontés à des obligations cruciales définies par la loi. Ces obligations englobent un ensemble de responsabilités légales et procédurales qui doivent être respectées pour garantir une transaction immobilière conforme aux normes en vigueur. Du respect des délais légaux à la participation à la gestion administrative et financière de la vente, les héritiers doivent collaborer de manière transparente.

En outre, le respect des règles de partage équitable des produits de la vente et la bonne foi dans les transactions sont des aspects essentiels à considérer.

### A. Les droits des héritiers

Lorsqu'il s'agit des droits des héritiers, un principe fondamental réside dans le partage équitable des biens de la succession, conformément au droit des successions en France. Ce partage égal entre les héritiers constitue une norme essentielle, sauf en présence de dispositions testamentaires spécifiques ou de situations particulières. Ces droits garantissent à chaque héritier sa part légitime de l'héritage familial, dans le respect des règles légales établies. Comprendre ces droits permet aux héritiers de protéger leurs intérêts et de participer activement à la gestion de la succession, en accord avec les principes juridiques et les obligations qui en découlent.

#### 1. Rappel de la règle de partage égal entre les héritiers, sauf cas particulier.

Les droits et obligations des héritiers lors de la vente d'un bien hérité en France sont régis par le droit des successions. Selon la règle générale, chaque héritier a droit à une part égale de l'héritage, à moins qu'il n'y ait des dispositions spécifiques prévues dans le testament ou dans la loi.

La règle de partage égal entre les héritiers est un principe fondamental du droit des successions en France. Cela signifie que, sauf cas particuliers, chaque héritier a le droit de recevoir une part équitable des biens de la succession. Par conséquent, lors de la vente d'un bien hérité, tous les héritiers ont le droit de recevoir une part égale du produit de la vente, à moins qu'ils ne décident autrement d'un commun accord. Cependant, il est important de noter que des cas particuliers peuvent exister, où la règle de partage égal entre les héritiers peut être modifiée. Par exemple, dans le cas où le défunt aurait expressément indiqué dans son testament une répartition inégale des biens, les héritiers devront se conformer à ces dispositions spécifiques. De même, si la loi prévoit des exceptions, telles que la réserve héréditaire, qui garantit une part minimale aux héritiers réservataires, ces dispositions doivent également être respectées.

En ce qui concerne les obligations des héritiers lors de la vente d'un bien hérité, ils ont l'obligation de coopérer et de faciliter la vente. Cela inclut la fourniture de tous les documents nécessaires, tels que les titres de propriété, les certificats d'hérédité, les actes de vente précédents, etc. De plus, ils doivent respecter les délais et les procédures établis pour la vente du bien, en travaillant en collaboration avec le notaire chargé de la succession.

Il est également important de souligner que chaque héritier a le droit de s'opposer à la vente du bien hérité, s'il estime que cela va à l'encontre de ses intérêts ou s'il souhaite conserver le bien pour lui-même. Dans ce cas, des négociations ou des accords spécifiques peuvent être nécessaires entre les héritiers pour résoudre les conflits potentiels.

En résumé, les droits des héritiers lors de la vente d'un bien hérité en France sont basés sur la règle de partage égal entre les héritiers, sauf cas particuliers prévus par le testament ou la loi. Les héritiers ont l'obligation de coopérer et de faciliter la vente, tout en ayant le droit de s'opposer à la vente dans certaines circonstances. Il est recommandé de consulter un professionnel du droit des successions pour obtenir des conseils spécifiques en fonction de votre situation particulière.

## 2. Mention de la propriété de 50% déjà détenue par l'un des héritiers.

Les droits et obligations des héritiers lors de la vente d'un bien hérité en France peuvent être influencés par la propriété de 50% déjà détenue par l'un des héritiers. Dans ce cas, la situation peut être différente de la règle générale de partage égal entre les héritiers. Si l'un des héritiers détient déjà 50% de la propriété du bien, cela signifie qu'il est co-proprétaire du bien avec le défunt. Dans ce cas, lors de la vente du bien, cet héritier aura droit à la moitié du produit de la vente, conformément à sa part de propriété.

Les autres héritiers auront droit à leur part équitable du produit de la vente, qui sera calculée en fonction de leur part d'héritage. Il est important de souligner que les autres héritiers ne pourront pas revendiquer une part de la propriété déjà détenue par cet héritier. Sa part de propriété ne sera pas redistribuée entre les autres héritiers lors de la vente du bien. En ce qui concerne les obligations des héritiers, ils auront toujours l'obligation de coopérer et de faciliter la vente du bien. Cela inclut la fourniture des documents nécessaires, la collaboration avec le notaire chargé de la succession, ainsi que le respect des délais et des procédures établis pour la vente.

En tant que copropriétaire majoritaire, vous avez le droit de demander la vente du bien en informant les autres coindivisaires de ce projet de vente. Mieux également, l'article 815 du Code civil dispose que « 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 ».

## B. Les obligations lors de la vente

Lors de la vente d'un bien immobilier par des héritiers, ces derniers ont à la fois des droits et des obligations. En ce qui concerne les droits, les héritiers ont le droit de vendre le bien qu'ils ont hérité. Ils peuvent décider de vendre en commun accord ou par décision judiciaire si nécessaire. De plus, ils ont droit à une part du produit de la vente en fonction de leur part d'héritage. En ce qui concerne les obligations lors de la vente, les héritiers sont tenus de respecter certaines règles légales. Ils doivent notamment obtenir un certificat d'hérédité ou un acte de notoriété pour prouver leur qualité d'héritier.

De plus, ils doivent s'assurer que le bien est vendu à un prix équitable et prendre en compte les éventuelles dettes ou charges qui pèsent sur le bien. [Le rôle du notaire](#) dans la vente du bien est crucial.

Le notaire est chargé de vérifier la légalité de la vente, de rédiger l'acte de vente et de s'assurer que toutes les obligations légales sont respectées. Il conseille également les héritiers sur les aspects juridiques et fiscaux de la vente. Enfin, le notaire est responsable de la sécurité juridique de la transaction et de l'enregistrement des droits de propriété auprès des autorités compétentes.

## 1. Explication du rôle du notaire dans la vente du bien.

Lors de la vente d'un bien immobilier par des héritiers, ces derniers ont à la fois des droits et des obligations. En ce qui concerne les droits, les héritiers ont le droit de vendre le bien qu'ils ont hérité. Ils peuvent décider de vendre en commun accord ou par décision judiciaire si nécessaire. De plus, ils ont droit à une part du produit de la vente en fonction de leur part d'héritage. En ce qui concerne les obligations lors de la vente, les héritiers sont tenus de respecter certaines règles légales. Ils doivent notamment obtenir un certificat d'hérédité ou un acte de notoriété pour prouver leur qualité d'héritier.

De plus, ils doivent s'assurer que le bien est vendu à un prix équitable et prendre en compte les éventuelles dettes ou charges qui pèsent sur le bien.

Le rôle du notaire dans la vente du bien est crucial. Le notaire est chargé de vérifier la légalité de la vente, de rédiger l'acte de vente et de s'assurer que toutes les obligations légales sont respectées. Il conseille également les héritiers sur les aspects juridiques et fiscaux de la vente. Enfin, le notaire est responsable de la sécurité juridique de la transaction et de l'enregistrement des droits de propriété auprès des autorités compétentes.

## 2. Mention de la nécessité pour tous les héritiers de quitter le bien lors de sa mise en vente.

Lors de la vente d'un bien par des héritiers, il y a certaines obligations à respecter. Parmi celles-ci, il est souvent recommandé que les héritiers quittent le bien lors de sa mise en vente.

Voici plus de détails sur les droits et obligations des héritiers lors de la vente d'un bien :

1. Droits des héritiers : Les héritiers ont le droit de vendre le bien hérité, à condition que tous les héritiers soient d'accord pour procéder à la vente. Chaque héritier a également le droit de résider dans le bien jusqu'à sa vente, à moins qu'il n'y ait un accord entre les héritiers pour quitter le bien pendant la période de vente.

2. Obligations lors de la vente : Les héritiers ont l'obligation de respecter les procédures légales et administratives liées à la vente du bien. Cela peut inclure la collecte de tous les documents nécessaires, tels que le certificat de décès du défunt, [le certificat d'hérédité](#) ou le testament, et éventuellement obtenir l'autorisation du tribunal si nécessaire.

3. Nécessité de quitter le bien : Bien qu'il ne soit pas obligatoire que tous les héritiers quittent le bien lors de sa mise en vente, il est souvent recommandé de le faire. Cela permet aux potentiels acheteurs de visiter le bien plus facilement et de se projeter dans leur futur lieu de vie. De plus, la présence des héritiers peut parfois créer une certaine tension ou gêne pour les acheteurs potentiels. Il est important de noter que la nécessité de quitter le bien lors de la mise en vente peut varier en fonction de la situation spécifique et des préférences des héritiers.

Certains héritiers peuvent préférer rester dans le bien jusqu'à ce qu'il soit vendu, tandis que d'autres peuvent choisir de le quitter pour faciliter le processus de vente. Dans tous les cas, il est recommandé que tous les héritiers discutent et prennent une décision collective concernant leur

présence dans le bien lors de la vente, afin de trouver un compromis qui convienne à tous. En résumé, lors de la vente d'un bien par des héritiers, il est recommandé que les héritiers discutent de la nécessité de quitter le bien lors de sa mise en vente. Cependant, cette décision peut varier en fonction des préférences des héritiers. Il est donc important que tous les héritiers prennent une décision collective qui convienne à tous.

## II. L'implication du maintien d'un héritier dans le bien gratuitement

### A. Conséquences juridiques

#### 1. Difficulté de trouver un acheteur acceptant une situation de cohabitation.

Le maintien d'un héritier dans le bien pendant la vente peut avoir des implications juridiques et peut rendre plus difficile la recherche d'un acheteur acceptant une situation de cohabitation.

Voici quelques conséquences juridiques potentielles :

1. Rendre le bien moins attrayant pour les acheteurs : La présence d'un héritier dans le bien peut rendre la vente moins attrayante pour certains acheteurs potentiels. Certains acheteurs peuvent être réticents à acheter un bien occupé, en raison des incertitudes liées à la cohabitation, aux responsabilités partagées et à la possibilité de conflits futurs.

2. Difficulté à montrer le bien : Lorsque l'héritier réside toujours dans le bien, il peut être plus difficile de le montrer aux potentiels acheteurs. Les visites du bien peuvent être limitées ou restreintes en raison de la présence de l'héritier, ce qui peut réduire les chances de trouver un acheteur.

3. Litiges potentiels : Si l'héritier et l'acheteur ne parviennent pas à s'entendre sur les conditions de cohabitation pendant la période de vente, cela peut entraîner des litiges potentiels. Les différends concernant l'utilisation du bien, les responsabilités financières ou les droits d'accès peuvent compliquer la vente et prolonger le processus.

4. Impact sur le prix de vente : La présence d'un héritier dans le bien peut également avoir un impact sur le prix de vente. Certains acheteurs peuvent négocier un prix plus bas en raison des désagréments ou des incertitudes liés à la cohabitation pendant la période de vente. Il est important de noter que les conséquences juridiques et les difficultés liées à la cohabitation pendant la vente peuvent varier en fonction des lois et des réglementations spécifiques du pays ou de la région. Il est recommandé de consulter un professionnel du droit immobilier pour obtenir des conseils juridiques adaptés à votre situation particulière.

En conclusion, maintenir un héritier dans le bien pendant la vente peut entraîner des conséquences juridiques et rendre plus difficile la recherche d'un acheteur acceptant une situation de cohabitation. Il est important de prendre en compte ces facteurs lors de la prise de décision concernant la présence des héritiers pendant la vente.

## 2. Nécessité de l'accord de tous les héritiers pour la location gratuite.

Le maintien d'un héritier dans le bien et la location gratuite de celui-ci peuvent avoir des implications juridiques, notamment la nécessité d'obtenir l'accord de tous les héritiers. Lorsqu'un bien fait partie d'une succession et qu'il y a plusieurs héritiers, la location gratuite du bien peut être considérée comme une utilisation des biens de la succession au profit d'un seul héritier. Dans de nombreux systèmes juridiques, cela nécessite l'accord de tous les héritiers.

L'accord de tous les héritiers est généralement requis pour s'assurer que les intérêts de chacun sont pris en compte et que les biens de la succession sont gérés de manière équitable. Sans cet accord, la location gratuite du bien pourrait être contestée et entraîner des litiges juridiques entre les héritiers. Il est important de noter que les règles et les exigences spécifiques peuvent varier en fonction des lois et des réglementations du pays ou de la région. Il est recommandé de consulter un professionnel du [droit successoral](#) pour obtenir des conseils juridiques adaptés à votre situation particulière.

En conclusion, la location gratuite d'un bien faisant partie d'une succession peut nécessiter l'accord de tous les héritiers. Il est important de respecter les règles juridiques applicables afin de prévenir les litiges potentiels entre les héritiers.

## B. Conséquences financières

### 1. Présentation des charges et taxes liées à la propriété du bien.

Le maintien d'un héritier dans un bien immobilier gratuitement peut avoir des conséquences financières, notamment en ce qui concerne les charges et taxes liées à la propriété du bien.

Voici une présentation des principales charges et taxes auxquelles un propriétaire peut être soumis :

1. Taxes foncières : Les taxes foncières sont des impôts locaux qui sont généralement payés par le propriétaire du bien. Elles sont calculées en fonction de la valeur cadastrale du bien et des taux d'imposition fixés par les autorités locales. L'héritier qui occupe le bien gratuitement peut être tenu de payer ces taxes.

2. Charges de copropriété : Si le bien est situé dans un immeuble en copropriété, des charges de copropriété peuvent être dues. Ces charges couvrent les dépenses liées à l'entretien et à la gestion de l'immeuble, telles que les frais de nettoyage, les frais d'ascenseur, les frais d'assurance, etc. L'héritier occupant gratuitement le bien peut être tenu de participer au paiement de ces charges.

3. Assurances : Il est recommandé d'assurer le bien contre les risques tels que l'incendie, le vol ou les dégâts des eaux. L'héritier qui occupe gratuitement le bien peut être responsable de souscrire et de payer une assurance habitation pour le bien.

4. Entretien et réparations : En tant que propriétaire, l'héritier peut être responsable de l'entretien et des réparations du bien. Cela peut inclure des dépenses telles que l'entretien du jardin, les réparations de plomberie ou d'électricité, etc. Il est important de noter que les charges et taxes peuvent varier en fonction de la localisation du bien et des règles spécifiques du pays ou de la

région.

2. Possibilité de répartition inégale des charges si un héritier résidant gratuitement ne participe pas financièrement.

Première règle juridique : L'article 815-9 du Code civil dispose que « l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ».

Chaque indivisaire peut ainsi user et jouir des biens indivis, conformément à leur destination, dans la mesure où l'usage et la jouissance sont compatibles avec le droit des autres coindivisaires.

Il en résulte que même si plusieurs héritiers se partagent donc la propriété du bien immobilier, celui qui en use devra verser une indemnité d'occupation aux cohéritiers.

Si vous faites face à la situation où un des coindivisaires a décidé d'occuper seul la maison placée en indivision et qu'il écarte, à ce titre, tous les autres coindivisaires de la possibilité d'occuper le bien, il est évident qu'une indemnité d'occupation doit être versée au titre de la jouissance privative dont il bénéficie.

Vous précisez qu'un indivisaire voudrait user du bien à titre gratuit et refuse la vente du bien pour ainsi procéder au partage.

Si l'on s'en tient à cette première hypothèse juridique, cet indivisaire devrait verser une indemnité d'occupation du bien indivis aux autres indivisaires. Cette indemnité sera faite par vos soins et en cas de désaccord, seul le juge pourrait en fixer le versement.

Si, par exemple vous détenez 50% des parts du bien et que vous êtes quatre coindivisaires à vouloir procéder à la vente du bien indivis.

Seconde règle juridique : Un coindivisaire pourrait effectivement, par sa seule abstention, entraver toute décision concernant les biens partagés qui doit être prise à l'unanimité.

D'abord, l'article 815 du Code civil dispose que « 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 ».

Au titre de cet article, vous pouvez procéder au [partage judiciaire du bien](#).

Ensuite, L'article 815-3 du Code civil, la possibilité pour « le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis » de passer sans le consentement de leurs coindivisaires certains actes d'administration voire de disposition. A travers cette nouvelle disposition la loi a remis en cause le droit individuel de tout indivisaire sur les biens indivis, que protège et exprime traditionnellement la règle de l'unanimité.

La loi prévoit que le ou les indivisaires détenteurs des 2/3 des droits indivis doivent cependant en informer les autres coindivisaires sous peine d'inopposabilité de l'acte à ces derniers.

En l'espèce, Vous mentionnez que vous avez déjà la propriété de 50% du bien. Cela signifie que vous êtes déjà copropriétaire de la moitié du bien, et les autres héritiers se partagent les 50% restants.

En tant que copropriétaire majoritaire, vous avez le droit de demander la vente du bien, tout en les informant de votre projet de vente.

Sources :

1. [Peut-on privilégier un de ses héritiers ? - L'avocat et le déblocage des successions - Cabinet Avocats Picovschi \(avocats-picovschi.com\)](#)
2. [Occupation du logement du défunt par l'un des héritiers : peut-on le contester ? - L'avocat et le déblocage des successions - Cabinet Avocats Picovschi \(avocats-picovschi.com\)](#)
3. [Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 17 octobre 2019, 18-22.810, Publié au bulletin - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
4. [Article 815 - Code civil - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
5. [Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 27 juin 2018, 17-20.428, Publié au bulletin - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
6. [Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 18 mars 2020, 19-11.206, Publié au bulletin - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
7. [Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 mai 2020, 19-12.750, Inédit - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)