



Désaccord dans une succession.

Par **isadu**, le **20/05/2013** à **01:36**

Bonjour,

je voudrais poser une question concernant une succession.

Nous sommes quatre filles, héritières de la maison de notre père. J'envisage de l'acquérir et, a priori, personne n'y voit d'inconvénient mais je ne suis pas d'accord sur le montant un peu trop élevé fixé par mes soeurs pour la vente. Si on n'arrive pas à une entente et que je maintiens mon désaccord, peut-on la vendre à un tiers sans mon accord, sans que j'aie mon mot à dire ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Par **Jibi7**, le **20/05/2013** à **09:29**

bonjour

il me semble que les co-heritiers indivis ont une certaine priorité.

une expertise judiciaire devrait vous mettre d'accord

et sinon faites calculer la difference entre les taxes et frais qui seront déduits dans un partage amiable et ceux deduits d'une vente avec plus value ..par ex pour savoir exactement ce que chacun aura..

il y a des articles ces derniers jours sur ce site sur les expertises et sur les licitations etc...

Par **isadu**, le **20/05/2013** à **13:42**

Bonjour,

merci pour cette réponse sur la démarche à suivre et qui me paraît effectivement raisonnable mais, indépendamment du prix qui sera estimé non pas au plus intéressant pour moi mais au plus juste par des experts, mes soeurs ont-elles le droit de passer outre ma position et la

vendre, même si je ne suis pas d'accord ?

En clair, la question posée est : la vente peut-elle se faire si elle est décidée à la majorité des héritières ou ne peut-elle se faire qu'à l'unanimité ?

Sur quels articles du code civil puis-je me fonder pour éviter cela et que les choses puissent se passer le plus légalement possible ?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **Jibi7**, le **20/05/2013** à **14:11**

si j'en juge par une histoire vecue..il me semble qu'il faut l'unanimité.

si c'est bien la fin d'une indivision de fait qui va etre réglée d'une maniere ou de l'autre vous devriez trouver des articles ici a la rubrique droit civil et familial

sinon la fin de l'indivision est reglee par des articles du code civil 815....sur legifrance

une consultation chez un notaire different de celui qui vous gere ou chez des avocats specialisés pourra vous aider et vous rassurer.

2 precautions valent mieux qu'une pour ne pas briser la famille : dans les heritages il n'y a pas que l'argent en jeu.
bon courage

Par **isadu**, le **21/05/2013** à **01:13**

Merci beaucoup pour ces informations et conseils visant à préserver aussi les liens familiaux, ce que je souhaite pareillement.

J'ai lu les articles 815-* du Code Civil. C'est un langage particulier mais si j'ai bien compris, nous sommes, de fait, en indivision depuis l'ouverture de la succession jusqu'à la liquidation provoquée par le partage ou la vente. C'est bien cela ?

Autre terme : nu-propriétaire. Si j'ai bien compris est nu(e)-propriétaire toute personne possédant un bien sans pouvoir en user (exemple: nous). C'est bien cela ?

Encore une fois merci.

Par **Jibi7**, le **21/05/2013** à **20:01**

un nu propriétaire assume les droits et obligations d'un propriétaire quant aux gros travaux, taxes foncières etc..

il peut en user ou non selon les accords avec les usufruitiers.

le cas le plus fréquent est celui de X a qui on a fait donation de son vivant (pour régler une succession , lui economiser des frais etc..) et qui devient automatiquement proprio au deces du donataire..

ex.2.un conjoint survivant en communauté est nu propriétaire d'une part de son logement et usufruitier du reste en présence d'enfants..

dans votre cas vous etes co-heritieres et restez en indivision tant que le partage n'est pas fait si l'une de vous occupe les lieux et en assume les depenses courantes je crois qu'on parle d'usage

il y a qq part sur le net un site qui decrypte le "vocabulaire juridque" pour les lambdas que nous sommes.

Par **isadu**, le **22/05/2013** à **00:03**

Eh bien à constater les réponses faites sur ce forum, il y en a qui sont nettement moins lambda que les autres... ;o)

Je vais chercher sur le net le "traducteur" français/juridique.

En tout cas merci pour ces réponses