Image not found or type unknown

Si je refuse la vente du bien immo, que se passe t-il ?

Par **julien13002**, le **17/03/2017** à **15:28**

Bonjour,

Nous sommes 6 héritiers réservataires.
Il y a un testament avec 4 héritiers réservataires marqué dessus + 1 autre personne. Moi je n'y suis pas dessus donc je toucherais moins d'argent que les autres.

Je souhaiterais m'arranger avec les autres pour qu'ils me donnent chacun une petite somme afin de tous hériter plus ou moins de la même somme. Si il n'acceptent pas je voudrais les embêter au maximum c'est a dire faire durer le plus longtemps possible la vente.
Ma question est: Que se passe t-il si je refuse la vente du bien immobilier ?
Le notaire me demande de lui écrire en lui donnant ma position...

Merci d'avance!

Par **youris**, le **17/03/2017** à **16:56**

bonjour,
je suppose que le bien immobilier qui doit être vendu, est un bien en indivision.
le principe est que pour vendre un bien indivis, il faut l'accord de tous les indivisaires mais l'article 815-5-1 du code civil prévoit que l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis.
donc si vous contraignez les indivisaires (ayant au moins les deux tiers des droits) qui veulent vendre, ces indivisaires peuvent demander que les frais de procédure soient à votre charge, ils peuvent s'ils prouvent l'abus de droit (ce qui semble être votre cas, puisque votre refus est uniquement pour embêter les indivisaires vendeurs)demander des dommages et intérêts.
salutations

Par **julien13002**, le **19/03/2017** à **06:24**

Bonjour,
Merci pour votre réponse,

tout le monde a été d'accord pour contester le testament finalement.
au revoir

Par **Tisuisse**, le **19/03/2017** à **08:51**

Un testament ne peut porter atteinte à la part réservataire d'un héritier ou de plusieurs héritiers. Le testateur ne peut disposer librement que de la quotité disponible. Dans votre cas, puisque vous êtes 6 enfants, la part réservataire totale qui est dévolue à ces 6 enfants est de 75 % du montant total de l'héritage soit, pour chaque héritier réservataire, 1/6 e des 75 %, tous biens confondus. La quotité disponible n'est que de 25 %. Si le testament empiète sur la part réservataire de l'un des héritiers, le tribunal peut prononcer la nullité de ce testament, donc le testament est réputé n'avoir jamais été fait, et les héritiers récupèrent donc 100 % de l'héritage, soit 1/6 des 100 % pour chaque enfant.

Par **julien13002**, le **20/03/2017** à **07:46**

Bonjour,
que voulez vous dire exactement par "empiéter" ?
Nous sommes 6 reservataires, dans le testament il y a 4 reservataires + 1 non heritieres (mineur 12 ans).
Moi j'ai 1/6 des 75%. Les autres reservataire on 1/6 des 75% + une partie des 25 % de la quotité. Est ce normal ?
Du coup ils ont environs 40 000E et moi 25 000E (a peu pres)..

Par **Tisuisse**, le **20/03/2017** à **07:56**

Non,non, comme vous êtes 6 enfants, la part réservataire est bien de 75 % du total de l'héritage. Si l'un des enfants est décédé, ce sont les enfants de cet héritier décédé qui viennent dans la réserve d'héritage de leur parent défunt, au même titre que ce dernier, pas en part réduite.

Enfin, si le testament porte atteinte à la part réservataire de l'un des héritiers, ce testament peut être annulé par le juge et, dans ce cas, chacun des héritiers ne touchera pas 1/6 des 75 % mais touchera 1/6 des 100 % de l'héritage puisque le testament sera réputé nul et donc est sensé n'avoir jamais été établi.

Voyez votre notaire.

Par **Tisuisse**, le **20/03/2017** à **09:56**

Exact mais un testament ne peut pas déshériter, totalement ou partiellement (donc entamer la part réservataire) un héritier. Dans ce cas, comme je l'ai expliqué précédemment, le juge peut

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

annuler le testament.

Par **julien13002**, le **20/03/2017** à **12:12**

J'avais déjà écris un sujet a propos de ce testament pour avoir quelques avis, je re-poste la photocopie au cas-ou...
Est ce que par hasard, le fait qu'il y ai marqué "5 parts égales" et "maison"(alors que c'est un appartement) peut suffire a annuler ce testament ?
J'ai vu avec les autres et tout le monde est d'accord pour écrire une lettre au notaire, pour annuler/ne pas utiliser ce testament, le problème c'est qu'il y a une mineure et seul le juge peut décider pour elle... Je ne sais pas trop comment cela va se passer :/
Je vous avoue que ça m'embête beaucoup de toucher moins que les autres...

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Par **Tisuisse**, le **20/03/2017** à **12:36**

Cette mineure vient en représentation de qui ? de son père ou de sa mère décédée et qui était le fils ou la fille de la grand-mère décédée ?
Qui sont les 6 héritiers réservataires ? (à détailler leur lien de parenté avec le défunt).
Pourquoi avez-vous été exclu de l'héritage ? Quel lien avez vous avec la défunte ?

Par **julien13002**, le **20/03/2017** à **13:51**

Il y a sur le testament: 4 enfants de la défunte + 1 une petite-fille (la mineure).
La mineure est l'enfant de l'un d'entre eux.

Moi et mon cousin prenons la place de nos pères décédés. c'est nous qui ne sommes pas sur le testament. la défunte est notre grand mère.

Je pense que comme elle était un peu perdue dans la vie, elle a fais ça sans savoir que les petits enfants prenais la place des enfants décédés. Ou alors quelqu'un a profité de sa faiblesse pour lui faire faire écrire ça avant sa mort.. mystère.
Personne ne se parle dans cette famille, ils veulent juste renoncer a ce testament car ils sont pressés de recevoir l'héritage.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **20/03/2017** à **14:40**

L'enfant mineure, si elle n'est pas la fille de son père ou de sa mère décédée, n'est pas héritière réservataire. Par contre, vous et votre cousin êtes réservataire et vous héritez en représentation de votre parent respectif décédé avant leur mère.

La renonciation commune des bénéficiaire du testament permettra de remettre les choses à plat et de faire la répartition "selon la loi".

Par **Tisuisse**, le **20/03/2017** à **16:28**

Elle ne pourra pas toucher à la part réservataire.

Par **julien13002**, le **20/03/2017** à **23:04**

Bonsoir,
Excusez moi, sur le testament il y a marqué "je lègue mon héritage, la vente de ma maison, en 5 parts égales"
est ce que par hasard elle aurai peut etre du marquer " je lègue la quotité disponible en 5 parts égales" et "studio" au lieu de "maison" ?
Est ce que cela peut jouer pour faire retirer ce testament?

Par **Tisuisse**, le **21/03/2017** à **07:01**

C'est à voir avec le notaire car tout héritage qui comporte un bien immobilier doit obligatoirement être traité par un notaire.

En ce qui concerne mon analyse personnelle, qui pourrait ne pas être celle du notaire, la mention de "quotité disponible" n'étant pas écrite, c'est bien la totalité de l'héritage que la grand-mère veut voir partager en 5 parts égales. Ce faisant, elle exclut de ce partage 2 des héritiers réservataires et c'est illégal. Il convient donc de voir le notaire.

Cependant, est-ce que le testament avait été déposé chez un notaire, donc inscrit au fichier national des dernières volontés ? Si oui, ce testament n'étant pas conforme avec la réglementation, il pourra être soit annulé soit ramené aux dispositions légales et réglementaires. Si non, rien n'empêche les héritiers de ne pas en tenir compte et de ne pas en parler au notaire.

Par **julien13002**, le **21/03/2017** à **11:16**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

D'accord, je vais en parler au notaire!
Non il n'a pas été déposé chez un notaire, mais le notaire a déjà eu le document.
Je vous tiens au courant dès que j'ai eu contact avec le notaire.
Vraiment un grand merci pour toute ces informations!

Par **julien13002**, le **24/03/2017** à **12:52**

Bonjour.
Le notaire m'a dit que même si il n'est pas mentionné "quotité disponible", ça passe quand même.
Je trouve ça bizarre. Dommage, mais je vais quand même le contester, on verra ce que le juge décidera...

Par **Tisuisse**, le **24/03/2017** à **13:18**

C'est le juge du tribunal d'instance qu'il faudra donc saisir.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés