



Vente maison en indivision

Par **Jean3194**, le 12/03/2024 à 20:21

Bonjour,

Je détiens des parts dans une maison de famille en indivision.

La répartition des parts va être modifiée suite au décès d'une indivisaire.

Nous voulons vendre cette maison. Le notaire a trouvé un acquéreur . Jusque là tout va bien, mais ...

Il veut nous faire signer le compromis de vente avant de nous fournir les papiers de la succession et en particulier les attestations de propriétés actualisées après le décès de l'indivisaire. Il inclus simplement la mention "suivant acte à recevoir par Maître xx " en place de "suivant acte reçu".

Il compte livrer les documents relatifs à la succession et actualiser les actes entre la signature du compromis et celle de la vente proprement dite.

Puis-je signer ce compromis alors que je n'ai pas d'attestation de propriété à jour ?

Si oui y-a-t-il un risque de la signer ? Par exemple si par la suite les délais de remise des documents de succession dépasse le délai limite du compromis (ce notaire est très lent) ?

Je ne comprends pas cette attitude du notaire de ne pas avancer sur la succession avant d'avancer sur la vente . Pour quelles raisons ?

Merci de vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le 12/03/2024 à 20:46

Bienvenue

Le notaire pense que ce sera plus rapide ainsi et sur le principe, il n'y a pas d'obstacle. Le notaire a dû établir l'acte de notoriété qui définit la liste des héritiers légitimes de l'indivisaire défunte, ainsi que leur quote-part.

Bien sûr, il ne faut pas de mésentente ou désaccord au sein de l'indivision.

Par **Jean3194**, le **12/03/2024** à **20:51**

Merci de votre réponse.

Pour l'instant nous n'avons aucun document relatif à cette succession, en particulier pas d'acte de notoriété, alors que ce décès n'est pas récent. Le notaire agit comme s'il attendait d'avoir un acheteur et d'avancer sur cette vente avant d'avancer sur la succession (mais ce n'est que mon impression bien sûr).

Par **Marck.ESP**, le **12/03/2024** à **20:55**

Le mieux est d'en parler avec lui, à mon sens.

Par **Jean3194**, le **12/03/2024** à **21:03**

"Le mieux est d'en parler avec lui, à mon sens."

Certes . Je l'ai eu aujourd'hui au téléphone et pour lui il n'y a pas de problème, on peut régulariser cette situation même une heure avant la vente sans problème.

Ma question est : une fois signé le compromis sans aucune information sur cette succession je n'aurai plus de liberté d'action .

Par **Rambotte**, le **13/03/2024** à **11:00**

Bonjour.

Je ne vois pas quelle liberté d'action vous auriez en signant un compromis avec toutes les informations sur la succession (qui d'ailleurs ne vous concerne probablement pas directement) ?

Notez que la signature du compromis de vente par les potentiels héritiers sera un acte emportant acceptation tacite de la succession par les héritiers. Cela accélèrera donc le processus de désignation formelle des héritiers, sans attendre l'attestation immobilière après décès pour formaliser la transmission de propriété depuis l'indivisaire défunt vers ses héritiers.

En fait, le risque que la vente ne soit pas réitérée par acte authentique sera toujours présent, même avec les héritiers ayant accepté la succession en signant le compromis de vente.

Par **Jean3194**, le **13/03/2024** à **19:44**

@Rambotte

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

"Notez que la signature du compromis de vente par les potentiels héritiers sera un acte emportant acceptation tacite de la succession par les héritiers."

Si je vous comprends bien, en nous faisant signer le compromis il nous oblige tacitement à accepter la succession. Je rappelle aussi que cette succession est celle d'un indivisaire qui modifie donc les parts des autres indivisaires. Ma propre part va passer du tiers de l'indivision à la moitié, suite à cette succession.

Sachant cela est-ce normal que le notaire nous propose de signer le compromis sans que nous ayons un seul document sur cette succession .

NB: cette succession dure depuis un certain temps et nous avons comme seule information un état de l'actif et du passif qui date de plusieurs années. Nous n'avons pas reçu d'acte de notoriété ni d'autre document de la part du notaire qui compte nous les envoyer avant la réitération par acte authentique !?

Par **Rambotte**, le **14/03/2024** à **10:33**

Je n'avais pas compris que vous faisiez partie des héritiers de l'indivisaire décédée.

Je pensais que les enfants de cette indivisaire allaient prendre sa place, sans effet sur vos droits indivis. Dans ce cas, le compromis de vente clarifiait la succession.

Mais dans votre cas, c'est un peu pareil. Vous ne pourrez vendre que si vous savez qui prend la place de l'indivisaire décédée, les indivisaires déjà existants (dont vous) ou d'autres à aller chercher plus loin, éventuellement dans des branches collatérales (et qui devront aussi vouloir vendre).

Donc finalement, signer le compromis de vente, qui emportera votre acceptation de la succession, va grandement accélérer le processus successoral, puisque les héritiers seront de fait connus. Car si vous voulez finalement renoncer à la succession, vous n'êtes pas prêts de vendre le bien... Et je note que si vous vous attendez à ce que votre part passe du tiers à la moitié, c'est bel et bien que votre intention est d'accepter la succession.

Cela accélèrera le processus successoral, car pour publier l'acte de vente à la publicité foncière, le notaire sera obligé de faire l'attestation immobilière après décès. Sinon, l'acte de vente sera rejeté, pour non adéquation entre les vendeurs désignés à l'acte et les propriétaires connus à la publicité foncière.

Et pour répondre à la question, ce n'est ni normal ni anormal. Cela peut se faire. Et dans votre cas, je ne vois pas trop de problème. Notez qu'en soi, la désignation des vendeurs (et a priori de leurs quotités) dans le compromis de vente résulte de la succession. Quelque part, elle est donc déjà prise en compte.

Par **Jean3194**, le **14/03/2024** à **18:54**

@Rambotte

Merci pour votre réponse éclairée, et je dirais même pleine de sagesse.

Par **Jean3194**, le **22/03/2024** à **09:30**

Je réouvre ce fil suite à la découverte que la succession dont je parlais dans mes messages a été transmise au service des successions vacantes .

Le décès a eu lieu en janvier 2018, le bénéficiaire du legs a refusé la succession en janvier 2019, qui est revenue vers les héritiers descendants . Le dossier a été transmis au Pôle de gestion des patrimoines privés en décembre 2019 et clôturé en février 2022.

Depuis nous n'avons jamais été informés de cette situation par notre notaire, malgré plusieurs échanges avec lui pour lui demander où il en était.

Et maintenant comme je l'écrivait dans mes messages précédents, il veut nous faire signer un compromis de vente avec un décompte de parts ne tenant pas compte de cette situation.

Je ne vois que 2 explications : soit il le savait et il ne nous l'a pas dit, soit il n'était même pas au courant,

Dans les deux cas, cela me semble une faute. Je ne comprends pas ce qui s'est passé.

Peut-on encore récupérer notre héritage qui doit être passé aux Domaines ?

Je serais très heureux d'avoir vos éclairage sur ces deux points.

Par **Rambotte**, le **22/03/2024** à **10:34**

On découvre qu'il y aurait eu une procédure de succession vacante.

Si on vous fait signer un compromis de vente, c'est que le bien n'est pas encore vendu dans le cadre de la curatelle, ni que l'Etat se soit envoyé en possession.

Lire en détail le processus de la curatelle de succession vacante :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136274

En particulier le 810-12 3°

Par **Jean3194**, le **22/03/2024** à **10:45**

@Rambotte

Merci de votre réponse, mais est-elle valable lorsque le dossier est clôturé ?

Par **Rambotte**, le **22/03/2024** à **10:51**

Qui est le propriétaire actuel du bien, tel que connu au SPF ?

Le notaire ne peut pas instrumenter une vente d'un bien qui a déjà été vendu, ou qui est désormais propriété de l'Etat.

Si le bien a été vendu, le prix est consigné, et vous revient 810-12 2°, et 810-10.

Par **Jean3194**, le **22/03/2024** à **10:57**

Dans notre cas c'est l'indivision familiale qui est propriétaire, et la succession ne concernait qu'un tiers de cette indivision.

Par **Rambotte**, le **22/03/2024** à **11:06**

Si ce sont les indivisaires, héritiers du défunt, qui sont propriétaires du bien à la publicité foncière, c'est que la mutation de propriété a déjà été faite suite au décès. Il n'y a pas lieu de la refaire, et de mentionner "suivant acte à recevoir" dans le compromis de vente.

Si c'est toujours le défunt qui est propriétaire du bien à la publicité foncière, c'est que le bien n'a pas été vendu. Il faut donc faire une attestation suite à décès préalablement à la vente (d'où la phrase du compromis).

Si c'est un tiers qui est propriétaire du bien à la publicité foncière, c'est que le bien a été vendu ou que l'Etat en a pris possession.

Le notaire a dû interroger la publicité foncière, et a constaté que le bien était toujours la propriété du défunt. D'où son compromis. S'il avait constaté que le bien était sorti du patrimoine du défunt ou des héritiers, il ne ferait pas un compromis de vente. Il verrait qu'il y a un problème.

Par **Jean3194**, le **22/03/2024** à **15:47**

@Rambotte

Merci pour votre réponse, je ne m'exprime peut-être pas clairement et l'histoire est un peu compliquée.

"Si ce sont les indivisaires, héritiers du défunt, qui sont propriétaires du bien à la publicité foncière, c'est que la mutation de propriété a déjà été faite suite au décès. Il n'y a pas lieu de la refaire, et de mentionner "suivant acte à recevoir" dans le compromis de vente."

Oui ce sont bien les indivisaires qui sont propriétaires du bien, mais au décès de "LV " qui était indivisaire, les parts changent car les autres indivisaires vont recevoir une part complémentaire venant de LV. Dans son projet de compromis le notaire mentionne "suivant acte à recevoir" puisqu'il n'a pas encore produit les papiers relatifs à la succession de LV, mais qu'il veut avancer sur le compromis.

Mais ma question actuelle est relative à la découverte de cette transmission du dossier de la succession de LV au fichier des successions vacantes en décembre 2019 et clôturé en février 2022, sans que personne ne nous l'ait signalé.

Quelles sont les conséquences pour nous indivisaires et héritiers ? Peut-on signer un compromis de vente dans cette situation où : 1- les parts sont affectées par la succession de LV 2- cette succession a été (ou est ?) gérée par le curateur et comme nous l'avons vu précédemment (mais cela ne semblait pas vous poser question) nous n'avons même pas d'acte de notoriété (pour un décès en 2018).

Qu'en est-il de la part de LV dans l'indivision? A-t-elle été transmise aux Domaines puisque le dossier est clôturé ? Devons-nous faire une démarche pour en retrouver la possession?

Maintenant pour compliquer les choses je dois dire que LV avait fait un legs (qui incluait sa part dans l'indivision) à un de ses neveux, qui a renoncé à ce legs . Cette succession est alors revenue vers les descendants de LV, dont ce neveu qui a dû à nouveau renoncer ainsi que sa descendance. Cela a pris jusqu'en début 2023. Voilà où nous en sommes.

Par **Rambotte**, le **22/03/2024** à **17:02**

Pour moi, ça ne change rien. Si LV est connu comme propriétaire à la propriété foncière, c'est que sa part indivise n'a pas été vendue ou qu'elle n'est pas rentrée en possession de l'Etat, et donc le notaire peut faire une mutation de propriété depuis LV vers ses héritiers, avant de faire la vente.

Et d'ailleurs, s'agissant d'une part indivise, pour vendre la part indivise, le curateur aurait dû vous notifier par acte extrajudiciaire de la vente les droits indivis de LV, afin que vous puissiez exercer votre droit de préemption (vente amiable ou par adjudication, 815-14 ou 815-15). S'il s'agissait de faire vendre le bien en entier, vous auriez été assigné en partage.

Et puis une procédure de succession vacante devrait pouvoir être aussi clôturée du seul fait qu'elle n'avait pas lieu d'être, suite à une information nouvelle postérieure à l'ouverture de la

vacance. Grosso modo, si le curateur se rend compte après l'ouverture de la vacance que la succession n'est pas vacante.