



## Vente d'un pavillon avant cloture succession

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **09:39**

Notre mère avait mis en vente son pavillon (seule propriétaire) mais elle décède avant de pouvoir le vendre.

L'agence immobilière mandatée par notre mère a trouvé un acquéreur qui voudrait pouvoir signer une promesse rapidement.

le décès de notre mère est récent et la succession n'est pas cloturée.

Il y a deux héritiers réservataires (mon frère et moi) et un héritier non réservataire ("deshérité" par testament de notre mère).

Mon frère et moi pouvons-nous signer une promesse puis un acte de vente sans attendre la clôture de la succession ?

Si oui, que se passerait-il si l'héritier non réservataire (deshérité) contestait le testament ( a 5 ans semble t'il) alors que mon frère et moi aurions déjà signé une promesse ou l'acte de vente ?

Et si cet héritier "deshérité" obtenait gain de cause au bout de la procédure, mon frère et moi devrions nous lui verser sa part de la vente ? et quid au niveau des droits de succession s'ils sont déjà payés (actif successoral divisé en 3 et non plus en 2) ?

Merci pour vos réponses si vous aviez déjà rencontré une telle situation .

Par **domat**, le **03/02/2015** à **10:04**

bsr,

pour vendre le bien, il faut en être propriétaire.

dès l'instant ou il y a litige sur la propriété du bien suite au décès du propriétaire du bien, il vaudrait mieux clore la succession avant la vente de ce bien.

d'ailleurs vous aurez du mal à trouver un notaire pour passer un acte de vente sans être sur des propriétaires du bien.

cdt

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **10:15**

Merci

Mais les propriétaires du bien sont connus: les deux héritiers réservataires.

Par **domat**, le **03/02/2015** à **10:55**

mais selon votre message il peut y en avoir un 3°.

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **11:01**

le 3ème est connu mais n'est pas réservataire de par la loi et il est possible par testament d'affecter l'intégralité de l'actif successoral aux héritiers réservataires; ce qui a été fait. mais rien n'interdit à l'héritier non réservataire (ainsi déhérité) de contester le testament.

Par **BBrecht37**, le **03/02/2015** à **12:05**

Bonjour,

Mais à quel titre aurait-il hérité s'il n'était pas réservataire ?

Cordialement,

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **12:27**

En vertu de l'article 368 du code civil

Je suis preneur de vos réponses sur mes questions  
MERCI à vous

Par **BBrecht37**, le **03/02/2015** à **12:34**

J'ai du mal à comprendre...

Si vous n'êtes que deux réservataires (votre frère et vous) et que vous vous prévalez des dispositions de l'article 368 du Code Civil, qui est l'adoptant ?

Cordialement,

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **12:46**

Nous avons un frère, décédé qui était l'adoptant.

Vous aurez bien compris que sur ce sujet, je dispose déjà de certaines...certitudes.  
Mon interrogation porte sur un autre point de droit.

Merci

Par **BBrecht37**, le **03/02/2015** à **13:57**

Vos certitudes ne sont pas celles des personnes qui interviennent pour vous répondre de la manière la plus appropriée et qui, à défaut d'informations complètes, ne peuvent le faire...

Dès lors que vous et votre frère êtes les deux seuls héritiers, rien ne vous empêche de procéder à la vente du bien, sous réserve bien sûr de l'accord du notaire.

Si votre neveu conteste le testament après la signature d'une promesse de vente et avant la signature de l'acte, la vente devra être retardée jusqu'à règlement du litige concernant la propriété du bien.

Si sa contestation intervient après la signature de l'acte de vente et qu'il obtient gain de cause, vous devrez effectivement lui reverser le montant de la vente lui revenant.

Si vous avez acquitté des droits de succession, vous devrez vous rapprocher des services des impôts afin de régulariser (et votre neveu devra s'en acquitter de son côté si sa part donne lieu à droits de succession).

Cordialement,

Par **domat**, le **03/02/2015** à **14:22**

pour répondre, il eut utile de connaître dès le début la situation du 3° héritier qu'on déduit après 7 messages qu'il est l'adopté simple de votre frère décédé et que votre mère a voulu par testament, l'exclure de sa succession.

votre mère pouvait exclure son petit fils par testament mais ce petit fils peut prétendre à la succession en représentation de son père décédé qui lui était héritier réservataire.

par contre, la ou je n'ai pas la réponse, c'est de savoir si ce petit fils venant à la en représentation de son père héritier réservataire conserve sa qualité d'héritier réservataire qui rendrait nulle la disposition du testament l'évinçant de sa succession.

je serais tenté de répondre, qu'en représentant son père décédé, il reprend la qualité d'héritier réservataire de son père.

cdt

Par **BBrecht37**, le **03/02/2015** à **14:34**

Pour répondre à Domat, non en fait, c'est là que jouent les dispositions de l'article 368 du

Code Civil :

"L'adopté et ses descendants ont, dans la famille de l'adoptant, les droits successoraux prévus au chapitre III du titre 1er du livre III.

[s]L'adopté et ses descendants n'ont cependant pas la qualité d'héritier réservataire à l'égard des ascendants de l'adoptant[/s]."

Cordialement,

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **14:46**

Merci à vous deux mais si je n'ai pas insisté sur "l'identité" du troisième héritier c'est pour ne pas étaler le sujet sur internet....et garder si possible une certaine discrétion (moteur de recherche par mot clef...)

Ma question était parfaitement complète, l'identité du 3ème héritier important peu, dès lors qu'il était non réservataire et "déshérité" par testament.

En réalité dans votre hypothèse, Domat, le petit fils est bien réservataire donc sans rapport avec mon cas.

Sur la question, j'en déduis donc que la contestation d'un testament suspend la procédure de vente et qu'il est donc dans notre intérêt de pouvoir signer l'acte définitif au plus vite avant une éventuelle contestation du testament. A nous ensuite de mettre le fruit de la vente de côté pour reverser la part au ...neveu.

Encore merci

Par **domat**, le **03/02/2015** à **18:28**

BBrecht,

même quand le petit enfant hérite, non comme petits fils (et la je suis d'accord) mais quand le petit fils hérite à la place de son père décédé par représentation.

cdt

Par **cotofif**, le **03/02/2015** à **21:55**

Je viens de trouver un arrêt de la C Cass de2010:

La nullité relative pour insanité d'esprit d'un testament ne peut être demandée que par les successeurs universels légaux ou testamentaires du défunt.

Cass. 1ère ch. civ. 17 févr. 2010 (pourvoi n°08-21927)

J'en conclue (mais ai-je bien compris ?) que le petit enfant adoptif ne peut contester le testament. Ce testament maternelle attribue pour 50 % à chacun de ses deux fils tout l'actif successoral, seuls successeurs universels légaux (et testamentaires).  
Qu'en pensez-vous ?

Merci