



Achat maison problème avec héritier

Par **vani28**, le **06/03/2013 à 13:32**

Bonjour,
La grand-mère de mon concubin est décédée il y a quelques mois.
La succession est en route est aujourd'hui il y a 5 héritiers en vie un des héritiers est décédé a peine avant la grand-mère, cet héritier a 2 enfants donc un juge des tutelles est aussi dans la boucle.
La maison à déjà été estimée mais le juge des tutelles demande une 2ème estimation.
Avec mon concubin nous souhaiterions nous positionner comme acquéreur lorsque la maison sera mise en vente.
Le seul problème dans cette succession, c'est les histoires de familles.
Une voir deux héritiers refuseraient de signer si c'est nous qui achetons le bien? Et la tentative de négociation n'a rien donné. Les 3 autres héritiers seraient d'accords et le juge de tutelle je ne pense pas qu'il y voit des inconvénients tant que nous l'achetons au prix estimé.
Que peut on faire pour acheter la maison?
Est ce que la l'article 815 du code civil pourrait résoudre le problème?
Merci pour vos réponses.

Par **trichat**, le **06/03/2013 à 13:47**

Bonjour,
Depuis la loi sur les successions de 2006, les liquidations amiables sont encouragées. Si vous faites effectivement une proposition d'achat au prix de l'estimation, le juge des tutelles ne devrait pas s'y opposer. Mais il faut une majorité d'au moins 2/3 des héritiers pour valider cette opération.
Si cette solution amiable ne pouvait se réaliser, alors il vous reste la procédure prévue par l'article 815 CC. La procédure devra être engagée devant le TGI avec représentation par avocat. En principe, le tribunal ordonne la licitation du (des) biens immobilier(s), sauf à y surseoir si les enfants mineurs sont proches de la majorité. Procédure qui va durer environ deux ans.
Cordialement.

Par **vani28**, le **06/03/2013** à **16:21**

Si je comprends bien même si cette héritière ne veut pas signer, si nous avons l'accord des autres et que ceux-ci représentent les 2/3, elle sera contrainte à accepter sans action en justice? Et la maison pourra nous être vendue? Dans notre cas est-ce que le juge des tutelles est considéré comme un signataire "un héritier"? Car cela pourrait faire pencher les chiffres en notre faveur ou pas ou un autre héritier venait à ne pas vouloir également signer.

Par **trichat**, le **06/03/2013** à **17:41**

Je suis allé un peu vite dans mon explication. En principe, dans une indivision successorale, les décisions portant sur les actes les plus importants, tels que l'aliénation d'un bien sont prises à l'unanimité des indivisaires. Toutefois, lorsque les indivisaires -seuls ou groupés- représentent les deux tiers des droits indivis, ils peuvent demander au juge l'autorisation d'aliéner un bien (article 815-5-1 code civil): Article 815-5-1 Créé par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 6: "Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, 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, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants. Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis. Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal. Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision. L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa". Quant à la situation de vos neveux et nièces mineurs, un tuteur a dû être désigné (normalement le parent survivant) et c'est lui qui participera à la décision en tant que représentant des enfants mineurs sous le contrôle du juge des tutelles. J'espère que mon explication est plus claire. Cordialement.

Par **vani28**, le **07/03/2013** à **09:35**

Bonjour J'ai bien lu le texte, donc dans mon cas même si 2/3 des héritiers signent la vente en notre faveur, si un héritier n'est pas d'accord ceci bloque la situation et nous devons passer par la voie judiciaire. N'y a-t-il pas de procédure ou de voie plus simple? Lorsqu'un bien est mis en vente dans une agence immobilière est-ce que un des héritiers peut refuser la vente?

Par **trichat**, le **07/03/2013** à **10:11**

Vous avez bien lu l'article cité du code civil.
Quelque soit le mode de cession, si un ou plusieurs héritiers s'y opposent soit de manière formelle, soit de manière informelle en refusant de signer le compromis de vente par exemple, vous ne pouvez céder le bien qu'avec l'autorisation du juge et si les indivisaires représentent au moins 2/3 des droits indivis.
La loi est parfois rigide.
Cordialement.