



Divergence sur une maison en indivision

Par **ennasuz**, le **08/02/2012** à **17:18**

Bonjour, ma belle-mère possède une maison, bien qu'elle a acquis avec son mari. Celui-ci est décédé, elle a donc la moitié de la maison et l'autre moitié est divisée en parts égales pour chacun de ses trois enfants. Une mésentente existe entre elle, ses deux enfants et l'une de ses filles. Celle-ci menace son frère et sa sœur de s'opposer à la vente de la maison au décès de la belle-mère. Quelles sont les formalités à accomplir du vivant de la belle-mère pour empêcher ma belle-sœur d'agir comme elle veut le faire. Merci.

Par **toto**, le **08/02/2012** à **19:17**

Bonjour, personne ne peut forcer le consentement d'un héritier sans procédure judiciaire. Si votre belle mère veut éviter la procédure judiciaire, elle peut essayer de racheter la part de nu-propriété de sa fille si elle en a les moyens et dans un testament, léguer ou donner avec rapport en argent la maison aux deux autres enfants. Elle peut aussi faire un testament incitatif: si dans le délai de 6 mois, un héritier refuse de signer, les autres recevront la quotité disponible.

Par **rapace**, le **13/02/2012** à **11:28**

Bonjour, j'ai la même question qu'ennasuz mais je ne comprends pas la réponse de Toto. Le cas évoqué stipule que le problème se pose à la mort de l'usufruitier et dans ce cas la règle n'est-elle pas que la division prime sur l'indivision, autrement dit que l'héritier restant ne peut s'opposer à la vente du bien ? Je sais bien que du droit au fait il y a de la marge, il

faudra sans doute un procès pour décider l'héritier récalcitrant et les autres membres de la famille auront le temps de mourir.
En va t-il autrement avec un testament d'incitation puisque celui-ci laisse la possibilité à l'héritier de faire appel.
De toute manière il est interdit de spolier un héritier de sa part d'héritage aussi cette solution me laisse dubitatif. D'autant si l'héritier n'est pas solvable et que la maison constitue sa seule ressource.

Par **toto**, le **13/02/2012 à 16:29**

Bonjour rapace,
en dehors du juge, la seule règle est l'accord de tous les indivisaires pour vendre avec le contrôle du juge, soit en procédure simplifiée avec la majorité des 2/3, soit en procédure judiciaire classique, la règle de fait est d'abord l'enrichissement des avocats, et ensuite la sortie de l'indivision si le notaire n'en rajoute pas !
L'usufruitier, propriétaire de la moitié ou plus de l'immeuble peut disposer de la quotité disponible, soit 1/4 de ses biens en présence de 3 enfants ou plus. Il peut donc disposer de la quotité disponible par testament et dire qu'elle sera partagée entre ceux qui signeront l'offre de vente.
Je pense même qu'il pourrait imposer la vente par testament, mais cela ne serait d'aucun effet pour éviter la procédure judiciaire en cas de refus de signature.
En cas de procédure judiciaire, les juges privilégient la volonté du défunt