



Refus mandat de vente d'un héritier en indivision

Par **Cathy93**, le **07/04/2016** à **11:28**

Bonjour, mes parents sont tout deux décédés et nous sommes 5 héritiers en indivision pour la succession de la maison. Nous sommes 4 d'accords pour signer un mandat de vente au notaire en charge de notre dossier mais l'un des héritiers refuse ce mandat. Parallèlement l'une de mes sœurs, avec le consentement des 3 autres, fait visiter la maison et essaye de la vendre au prix dont nous sommes convenus (4 sur 5 héritiers). Nous voudrions "forcer" le récalcitrant à signer le mandat de vente, mais également nous garantir d'un éventuel refus de ce dernier si ma sœur parvenait à trouver un acheteur. Quels sont nos moyens d'action, que pouvons nous faire, sachant que cela va faire un an que cette situation perdure et la maison, bien que nous l'entretentions, commence à en pâtir.... Merci par avance de l'aide que vous pourrez nous apporter. Cordialement,

Par **morobar**, le **07/04/2016** à **15:00**

Bonjour, C'est une situation qui concerne la plupart des successions lorsqu'il y a une nombreuse fratrie. Il y en a toujours un qui veut embêter les autres juste pour le plaisir en général. Les notaires connaissent bien la procédure décrite ci-dessous
http://www.leparticulier.fr/jcms/c_76843/comment-faire-pour-sortir-d-une-indivision-successorale
Jusqu'en mai 2009, pour vendre un bien soumis à un régime d'indivision, il fallait réunir l'unanimité des indivisaires. Ce qui pouvait être difficile et aboutir à bloquer la situation. Le législateur a souhaité faciliter cette opération (loi n° 2009-526 du 12.5.09, dite de simplification du droit, art. 6) : désormais, si l'indivision porte sur la pleine propriété d'un bien et si vous (seul ou avec d'autres indivisaires) détenez au moins les deux tiers des droits, vous

pouvez décider de le vendre, même si un ou plusieurs autres indivisaires s'y opposent ou ne font pas connaître leur position (art. 815-5-1 du nouveau code civil). La demande doit émaner d'une majorité portant sur les deux tiers des droits indivis et non sur les deux tiers des indivisaires, ce qui peut être totalement différent. Par exemple, un héritier gratifié par testament d'un bien supplémentaire possède une part plus grande dans l'indivision successorale. Un indivisaire peut même détenir à lui seul les deux tiers des droits. C'est le cas lorsque les héritiers sont deux enfants, et que l'un des deux a reçu par testament toute la quotité disponible (part qui représente un tiers de la succession) en plus de ce qu'il reçoit légalement (un tiers).

Il faut donc consulter votre notaire de toute urgence, et il paraît curieux qu'il n'ait pas fait part de cette solution.