



Vente immobilière suite à un décès

Par **Pingouin63**, le **24/03/2014** à **15:47**

Bonjour à tous,
Je pose la question sur ce forum pour ma maman, qui a perdu ses deux parents récemment (en octobre et en décembre 2013).
Dans le cadre de la succession, la maison de mes grands-parent, située à Bourges, échoit donc à ma mère et ses deux sœurs.
Or la maison est en très mauvais état: électricité et plomberie à refaire, gros travaux de rafraîchissement et de décoration (papiers, peinture, cuisine et salle-de-bains très très datés) etc.
Ma mère, ainsi que l'une de ses sœur, souhaitent vendre le plus vite possible à un prix en relation avec le marché et l'état de la maison (donc pas très cher) pour éviter de payer les taxes diverses qui ne manqueront pas de se rajouter aux frais...
Mais mon autre tante estime que "ce n'est pas le moment" et qu' "il n'y a pas urgence". Elle a en outre précisé qu'elle voulait vendre la maison "le moment venu" a un prix que tout le monde sait ne pas correspondre à la valeur de la maison (valeur estimée par le notaire: 150 000€; valeur demandée par ma tante: 250 000€ calculée selon le prix du m² qu'elle a estimé elle-même via un site d'annonce de particulier à particulier).
Puisque l'estimation des meubles peut se faire à la demande d'un seul des héritiers et imputable à tous (chose que ma mère et sa sœur ont découvert, face à leur sœur...), la vente d'une maison peut-elle se faire à la majorité? Ou bien en l'absence d'un accord, sont-elle obligées de se traîner ce boulet jusqu'à ce que ma tante, qui habite à Dijon et ne daigne même pas se déplacer elle-même aux rendez-vous du notaire (elle envoie son conjoint, qui au passage se permet d'insulter ma mère et ma tante qui, elle, se déplacent) se rende compte que son entêtement est inutile?
Je précise que la tante qui fait le blocus a clairement exprimé qu'elle ne rachèterai pas leurs parts à ma mère et sa sœur.
Ma maman a-t-elle des recours?
Je vous remercie d'avance.
Bonne journée.

Par **Pingouin63**, le **26/03/2014** à **10:23**

Bonjour à tous,
En recherchant sur le forum j'ai trouvé des mentions de possibilité de saisir un juge pour procéder à la vente si les indivisaires représentent au moins les 2/3 des parts, or ma mère et sa soeur font à elles deux 2/3 (puisque'elles ne sont que 3 héritières).
Quel juge saisir?
D'avance merci.

Par **Lag0**, le **26/03/2014** à **17:05**

Bonjour,
La procédure est décrite par l'article 815-5-1 du code civil, vous devez vous adresser à un notaire.
[citation]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 emploi 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.
[/citation]