



## Faut il la signature de tous les heritiers

Par **lolotte2387**, le **10/06/2010** à **14:06**

Bonjour,

Je souhaite acheter la maison de mes grands-parents maternels dont je suis en partie héritaire.

Nous sommes 11 héritiers : 1 oncle, 1 tante, 6 cousin(e)s puisque un de mes oncles est décédé, mon frère et moi puisque notre mère est décédée. Nous sommes tous d'accord pour vendre cette maison.

Mon grand-père est décédé, ma grand-mère est en maison de retraite et va avoir besoin de l'argent de la vente de la maison pour payer la maison de retraite.

Mon oncle ne veut pas que se soit un de nous qui achète la maison, moi je tiens énormément à l'acheter pour en faire ma maison principale.

On m'a parler d'une loi qui dit que l'on a pas besoin d'avoir l'accord de la totalité des héritiers, est ce vrai ?

Comment doit-je faire et quels en sont les frais ?

Merci de votre réponse.

Par **fif64**, le **10/06/2010** à **14:45**

**BONJOUR** marque de politesse

[smile4]

Pour vendre à l'amiable, il faut l'accord de tous les propriétaires.

Si un de vos oncles refuse, il faut que les personnes réunissant les 2/3 des droits soient d'accords et aille voir le juge qui imposera à l'autre personne de signer.

En l'espèce, votre oncle est propriétaire d'1/6e de la maison. Il faut donc aller voir le juge et ce sera lui qui donnera son accord pour la vente.

Par **toto**, le **09/07/2010** à **21:57**

**BONJOUR** marque de politesse [smile4]

si j'ai bien compris , les grands parents avaient 4 enfants

l'oncle a 1/8 de droits

votre tante 1/8

vous 1/16

votre frères 1/16

les cousins 1/48

la grand mère 1/2

cela fait bien onze personnes dont 10 héritiers

la majorité des 2/3 n'existe que pour la gestion des biens, pas pour la vente.

Dans votre cas, il faut l'accord unanime. Si 1 seul s'oppose officiellement, c'est le partage judiciaire avec les frais qui vont avec et les délais de procédure . Si votre oncle continue à s'opposer , ce sera la vente aux enchères, à un prix inférieur à celui du marché. A la vente aux enchères , les héritiers bénéficient d'un taux de frais minoré.

Souvent, les héritiers refusent d'écrire qu'ils sont opposés à un projet de partage et bloque la succession par le simple refus de signer : on dit qu'il est un héritier défaillant. Dans ce cas, le code civil prévoit une possibilité de partage amiable avec désignation par le juge d'une personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage (article 837 du code civil) (délai mise en demeure 3 mois + délai désignation du représentant par le juge + délai de recours).

cordialement.

Par **amajuris**, le **10/07/2010** à **14:25**

bjr,

vous parlez d'héritage alors que votre grand mère est toujours vivante.

je pense qu'avant de parler des héritiers il faudrait avoir l'avis de la grand mère sur la vente car elle a sans doute hérité de son mari et est en partie propriétaire.

on peut penser qu'elle en possède la moitié (communauté légale) et la part qu'elle a hérité de son mari (usufruit de la totalité ou 1/4 en pleine propriété.  
cdt

Par **toto**, le **10/07/2010** à **15:38**

"Nous sommes tous d'accord pour vendre cette maison. "  
je suppose que la grand-mère aussi  
"Mon oncle ne veut pas que se soit un de nous qui achète la maison"  
là , nous sommes dans une problématique de succession.

Sans parler d'héritage, nous sommes en présence d'un bien en indivisi. L'indivision est issue pour partie de la fin de la communauté maritale , pour partie de la succession du grand père. Les proportions que j'ai annoncées peuvent être modifiées si la grand mère a opté pour le quart en usufruit ; dans le cas contraire , la valeur du bien est démembrée entre la nu-propriété et usufruit ; le résultat est presque identique : diminution de la valeur de la part des descendants; augmentation de la valeur de la part de la grand mère si elle est usufruitière la grand mère peut donner différents accords :  
- soit l'accord pour la vente de la nu-propriété seul (1)  
- soit l'accord pour la vente de la pleine propriété avec rachat d'usufruit

la vente peut se faire avec l'accord de tous ; l'accord ne peut exclure les héritiers du grand père comme acheteur, qui je pense ont un droit de préférence et sont moins taxés ...

(1) Une bonne farce à faire à l'oncle qui verra sa part amputée de la valeur de l'usufruit

Par **jeetendra**, le **10/07/2010** à **15:52**

Bonjour, même si les parties sont d'accord vous ne pouvez pas vous dispenser de l'intervention [fluo]d'un notaire[/fluo], c'est non seulement obligatoire, mais c'est surtout une sécurité juridique pour toutes les parties à la vente immobilière, cordialement.

Par **pensedo**, le **23/09/2013** à **12:51**

Bonjour à Tous, nos parents sont décédés depuis dix ans nous laissant un héritage d'une maison sur un terrain nous sommes donc 13 héritiers dont 2 héritiers décédés laissant chacun 4 héritiers dans leur part et nous n'avons pas pu faire la succession car nous sommes dans l'indivision. Il y a un mois à peine un des héritiers a contacté le notaire pour demander de sortir de l'indivision. Le notaire nous a envoyé une lettre nous demandant de la retourner en précisant notre accord ou pas pour une vente à l'amiable. Entre-temps nous avons trouvé un acheteur.

La plupart des héritiers ont préférés la vente à l'amiable, reste cependant celle ou celui qui a

déclenché la vente qui est certainement contre ainsi que les enfants dont un reste introuvable d'un de nos frères décédés qui tardent à répondre. J'aimerais savoir ce qu'on doit faire et si celle qui avait les procurations dès de début peut demander de passer outre de leur décision en procédant à la vente avec l'accord de plus de la moitié des héritiers. Est-ce que la loi est déjà votée ? est-elle applicable ?  
Vous remerciant pour la réponse.  
Cordialement

Par **lechatan**, le **21/11/2013** à **15:21**

[fluo]bonjour[/fluo]

suite au décès de ma femme la vente de la maison tous les enfants du deuxième lit ont signé le compromis de vente mais a la signature final 2 sur 4 ne veule plus signer que doit ton faire

Par **aguesseau**, le **21/11/2013** à **17:48**

bonjour et merci sont des marques de politesse toujours appréciées par les bénévoles qui répondent !

Par **tanou**, le **03/12/2013** à **22:19**

Bonjour,

Mon mari et moi sommes sur le point d'acheter un terrain.

Le projet d'acte de vente a été rédigé et le notaire nous signale que l'un des héritiers ne donne pas signe de vie, donc pas de procuration venant de lui.

Il nous propose donc de faire la vente sans consentement de cet héritier (1 donateur + 10 héritiers).

Cette personne pourra-t'elle faire un recours après la vente et quelles seront les conséquences ?

Merci à l'avance.

Par **aguesseau**, le **04/12/2013** à **00:46**

bjr,

je ne comprends pas comment un notaire peut vous proposer de passer l'acte de vente sans l'accord de tous les propriétaires du bien.

je pense que cette vente pourra être contestée.

il est même possible que la mutation soit refusée par le fichier immobilier des hypothèques.

cdt

Par **christi8**, le 17/12/2014 à 19:10

**BONJOUR** marque de politesse

nous sommes 4 héritiers mais il y a un qui n'ai pas d'accord, qu'elle recours avons nous, notre mère est en maison de retraite, et ma soeur assure sa tutelle, le notaire et l'agent immobilier nous conseille de vendre, afin d'éviter des frais à venir sur la maison, merci de m'éclairer un peu sur la marche à suivre

Par **aguesseau**, le 17/12/2014 à 20:36

bjr,

pour être héritiers de votre mère, il faut attendre on décès.

si le bien est en indivision et si votre mère est indivisaire ou usufruitière, il faut l'accord de votre mère donc du juge des tutelles pour vendre.

et après si un indivisaire refuse de vendre, il vous faudra obtenir l'accord d'un juge pour vendre malgré l'opposition d'un indivisaire.

cdt

Par **patrice59600**, le 17/10/2016 à 09:39

bonjour

nous avons hérité d'une maison ,nous sommes 4 enfants et ma mère qui a la moitié de la maison de nos parents mais ma mère souhaite vendre avant sa mort pour en profiter, mais il y a un de mes frères qui s'oppose nous sommes en usufruit si il ne signe peut t on vendre quand même la maison si ma mère et d'accord et mes autres frères au si nous avons un recours merci

Par **amajuris**, le 17/10/2016 à 10:40

bonjour,

je suppose que votre mère a la pleine propriété de la moitié du bien et l'usufruit de l'autre moitié.

les 4 enfants n'ayant que la nue propriété de cette moitié.

la vente d'un bien requiert l'accord de tous ses propriétaires.

si pour la partie en indivision, les indivisaires qui veulent vendre, ont au moins les 2/3 des parts de l'indivision (ce qui semble être votre cas),vous pouvez demander au tribunal de grande instance, l'autorisation de vendre malgré le refus d'un indivisaire, le recours à un avocat est nécessaire.

salutations

Par **pashadou**, le **03/12/2016** à **16:33**

Bonjour la vente de mon appartement est signée mais c est une donation de mon pere ma mere a signé avec le juge des tutelles mais les enfants de mon frere ne veulent pas signé , sans leur signature le notaire a proposé a l acheteuse de le vendre quand meme , peut elle avoir des soucis. Merci de votre reponse

Par **Visiteur**, le **03/12/2016** à **17:13**

Bsr,  
Difficile de comprendre, s'agit-il d'une indivision ?

Par **pashadou**, le **03/12/2016** à **17:24**

Bsr j ai signer un compromis de vente sans savoir que c était une donation de son pere qui est décédé, sa mere etant vivante mais sous tutelle , donc c est passé devant le juge des tutelle qui a signé ,mais les enfants de sons frere ne veule pas signer , le notaire ma proposé de l acheter sans signature des neveux . Ils peuvent me causer des problèmes a moi l acheteur ou a la vendeuse , faut il acheter?

Par **Visiteur**, le **03/12/2016** à **19:08**

Bsr,  
Normalement il faut une majorité en faveur de la vente.

Par **tresor56**, le **17/09/2017** à **18:00**

Bonsoir,  
Nous sommes 6 enfants et nous héritons d'une maison.  
4 des enfants sont d'accord pour la vendre, 2 ne répondent pas au notaire.  
Peux t on conclure la vente ? car nous avons des acheteurs potentiels  
Merci

Par **morobar**, le **17/09/2017** à **18:18**

Bonsoir,  
Non  
Voir la réponse de @amatjuris du 17/10/2016 qui reste valide. Demandez au notaire la

démarche à suivre.

Par **CHARRAUD D.**, le **12/10/2017** à **01:27**

Bonjour

Suite au décès de notre père, mon frère et moi sommes en indivision. La maison a été mise en vente. Il y a un acheteur. Seul mon frère a donné son accord à l'offre de prix (celle fixée). Il est sur place et moi à 900 kms. Nous ne nous parlons pas. Ni l'Agence, ni le notaire, ni mon frère ne m'ont contactés pour m'avertir qu'il y avait un acheteur.

Est-ce normal que mon accord ne m'ait pas été demandé ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **12/10/2017** à **07:50**

Bonjour,

Vous ne parlez que du décès de votre père sans spécifier si votre mère est toujours en vie ? si elle est d'accord pour la vente de cette maison ? si la succession est close ou est en cours, etc. Bref, on sait trop peu de choses pour vous répondre.

Par **amajuris**, le **12/10/2017** à **10:02**

bonjour,

pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous ses propriétaires.

en indivision, il faut l'accord de tous les indivisaires.

donc vous devez donner votre accord.

salutations

Par **successs**, le **11/11/2017** à **16:07**

Bonjour,

Mon frère et moi avons hérité des 3/8<sup>e</sup> d'un terrain au décès de notre père. ma mère du reste. Elle s'est remariée sous régime communauté universelle (pas contrat ni testament). Elle est décédée. Pr l'instant nous n'avons pas déterminé si nous accepterions ou renoncerions à la succession car nous craignons d'autres dettes. son mari hérite d'1/4 du terrain. Nous essayons de trouver la meilleure solution pour sortir de l'indivision. faire un don mais à qui de nos 3/8<sup>e</sup> ? accepter à hauteur de l'actif net ? quels sont vos conseils ? Merci d'avance cdl.

**Par Tisuisse, le 12/11/2017 à 05:18**

Bonjour,

Si votre mère et votre beau-père étaient mariés sans contrat préalable devant un notaire, c'est la communauté réduite aux acquets qui s'applique, il me semble, et ce depuis la réforme des contrats de mariage, réforme qui remonte à 1972 si je ne fais pas erreur. Il convient donc de voir le notaire car, pour toute succession comportant des biens immobiliers, le notaire est obligatoire. Cela étant, chaque héritier est libre de choisir son notaire, rien ne l'oblige de prendre le notaire du veuf.