



Succession de bien immobilier dans famille nombreuse

Par **Ikiya**, le **03/02/2011** à **08:56**

Bonjour,
je souhaiterais poser une question qui me semble simple sur un problème qui dans la réalité des choses est bien compliqué à gérer

Ma grand mère est décédée depuis 1an, mais sans laisser de testament concernant ses biens, à savoir un terrain constructible, et une maison construite en 1954, agrandie dans les années 80-90. Elle comporte actuellement 8 chambres, 2 sdb, 1wc indépendant.

De son vivant, elle vivait avec son plus grand fils handicapé, et mes parents (ma mère c'est sa dernière fille) qui s'occupait d'elle, de ses affaires et de la maison.

Les 5 autres enfants sont propriétaires ou en location.

La maison est toujours au nom de ma grand-mère, ma mère qui occupe la maison paie les factures, les impôts fonciers....

Cette maison mérite des travaux, toiture à refaire entièrement, à cause de fissure apparente on pense que 2 pièces (cuisine et 1 chambre à coucher) "pourraient" se détacher de la maison en cas de forte tempête ou tremblement de terre.

Le problème est que personne ne veut et ne peut investir dans ces travaux, les avis sont partagés quant à la vente du terrain constructible.

Ma mère qui occupe la maison, pense que le mieux serait de vendre le terrain pour effectuer

les travaux et si surplus il y a, de le partager entre eux.

ma mère serait également prête à investir seule dans cette maison, mais il me semble que pour se faire il faudrait que la maison soit à son nom...là aussi les avis divergent.

Il me semble aussi que les impôts exigent que la maison soit mise au nom de quelqu'un!!!

J'aimerais savoir quelle est la meilleure démarche à faire dans l'intérêt de tous, et surtout sans que ma mère ne soit laissée!!

Quels sont ses droits exactement?

Par **toto**, le **03/02/2011 à 20:27**

c'est impossible de savoir quel est l'intérêt de tous que veulent les héritiers : conserver la maison d'enfance pour tous et en jouir pour les vacances , vendre et récupérer de l'argent ... éviter les brouilles ultérieures

ce qui se passe parfois dans les familles nombreuses, c'est de donner la maison à l'un , et des bricoles aux autres. C'est sans doute la meilleure façon de brouiller une fratrie, car même si le marché de la cuillère en argent se porte bien, celui qui a la maison verra son bien prendre plus de valeur... et ce n'est pas la soulte qu'il aura mis au départ que calmera les mécontents

rien ne vous impose de sortir de l'indivision , jusqu'au jour où un héritier le souhaite. ou celui où il y a des travaux à faire. ..

Une solution qui paraît correspondre serait de créer une SCI , avec un gérant et un règlement. Si la maison est grande , vous pouvez faire 2 appartements et mettre en location (votre mère serait locataire de la SCI , les vacanciers aussi... de plus , vendre des parts de SCI entre frères et soeurs, c'est facile

Si les impôts ont des exigences, ce n'est pas pour exiger le partage, mais sans doute que vous n'avez pas fait les démarches de succession (déclaration fiscale, attestation immobilière) : voyez un notaire

Par **mimi493**, le **03/02/2011 à 21:42**

La meilleure solution serait que votre mère rachète la part des autres

Par **Ikiya**, le **04/02/2011 à 14:03**

Toto merci pour votre réponse!

Concernant les impôts, c'est exactement le problème qui se pose, aucun papier de succession de la maison et de l'autre terrain n'a été fait. Un partage a été fait pour l'héritage financier uniquement.

Dans la fratrie, 2 ou 3 personnes, dont ma mère, pensent qu'il faudrait vendre le terrain d'une part pour faire les travaux sans qu'aucun d'entre eux n'ait à investir, et de partager le reste!! Tout ceci dans le but de garder la maison dans un état digne de ce nom pour les vacanciers (frères, soeurs, neveux...), et aussi pour elle même ainsi que son frère handicapé dont elle aura bientôt la tutelle.

N'est-ce pas là une solution logique, équitable, et réalisable pour tous?!

Par **toto**, le **04/02/2011 à 16:57**

si la vente du terrain suffit à réparer la maison, le maintien de celle ci dans l'indivision est une solution. Quant à l'équité , il faudrait mettre en place un loyer afin que ceux qui ne peuvent pas profiter de la maison ne paient pas les charges et l'entretien. Faire un règlement de l'indivision. Il reste que c'est juridiquement une disposition plus fragile que la SCI , parce que 1 seul héritier peut exiger la vente aux enchères au tribunal , alors que dans une SCI , le pouvoir est à l'assemblée générale , mais chacun peut vendre ses parts.

Pour la vente du terrain, si il n'y a pas d'usufruit, il y a deux cas d'espèce à envisager
- soit il n'est pas possible de faire des lots avec le patrimoine à partager et que chaque héritier reçoive ainsi une part à peu près égale. Dans ce cas, une procédure au tribunal demandant la vente du terrain serait acceptée presque automatiquement , mais l'argent serait partagé entre les héritiers. L'article 815-5-1 interdit le emploi , c'est à dire que vous ne pouvez demander au juge d'imposer l'utilisation de l'argent pour réparer la maison. Mais rien n'empêcherait deux ou trois héritiers de financer avec les travaux (avec remboursement ultérieur sur les loyers)
C'est un peu bête de passer par le tribunal , dépenser des frais d'avocat , vendre aux enchères (donc moins cher), alors qu'il suffirait de se mettre d'accord et vendre de gré à gré.
A vous de convaincre les indécis.

- Si il est possible de faire des lots , si un opposant à votre projet de maison familiale demande des lots et tirage au sort, le juge sera obligé de lui donner raison

je rappelle: si il n'y a pas d'usufruit !