



Décès et indivision lors du 1er mariage

Par **sani80**, le **10/08/2010** à **23:03**

Bonjour,

Mon père est décédé laissant ses 3 enfants majeurs et sa seconde épouse comme héritiers.

Il laisse une maison qui n'a pas été vendue lors de son divorce avec sa première femme (notre mère) alors qu'ils étaient tenus de liquidé les biens de la communauté.

Celle-ci vit depuis 20 ans dans la maison sans jamais avoir payé à mon père le demi loyer qui lui était dû dans ce cas.

Par ailleurs, mon père n'a pas payé la pension alimentaire pour ses enfants pendant plusieurs années.

Il avait donné son accord en début d'année pour la vente de la maison mais celle-ci n'a pas abouti avant son décès.

Plusieurs questions :

L'accord pour la vente de la maison est-il remis en cause ?

Doit-on attendre de nommer un notaire pour la succession afin qu'il se mette en rapport avec le notaire qui a été mandaté pour la vente de la maison ou la maison peut-elle être tout de même vendue ?

Lors de la succession et de la vente de la maison, sa première épouse peut-elle réclamer la totalité de la somme des pensions alimentaires non versées sur la part qui revenait à mon père ?

Est-elle tenue de son côté de payer les demi loyers qui étaient dus sur sa part si un des héritiers le demande ?

Est-ce que sa seconde épouse peut prétendre recevoir une part de la vente de la maison ? Quel serait alors son pourcentage ?

Merci de m'éclairer car cette situation est très compliquée et risque d'être très conflictuelle.

Par **toto**, le **13/08/2010 à 23:07**

Bonjour,

On peut liquider une communauté de mariage en conservant la maison en indivision. Dans ce cas , ce bien est mis en location.

J'ai trouvé un article de 2005 précisant que le délai de prescription pour les loyers était de 5 ans.

http://www.leparticulier.fr/jcms/c_49351/loyers-et-charges-prescription-de-5-ans

D'autre part, si votre père a signé l'accord de vente sans réclamer une surprime, on peut supposer qu'il a admis que votre mère ne lui devait rien et réciproquement . Votre argumentation sur la pension alimentaire corrobore cette version.

Si votre père a signé un compromis de vente avec un acheteur, ce compromis vaut titre et ne peut être remis en cause par les héritiers. Toutefois, l'acte définitif devra être signés de tous les héritiers lorsqu'ils seront connus. Il faudra donc préalablement qu'un notaire ouvre le testament et dresse un acte de notoriété précisant la liste des héritiers présumés et note si ils acceptent la succession. On ne peut raisonnablement accepter une succession avant l'établissement de l'inventaire des biens de votre père, d'où travail préalable du notaire que votre belle mère ou vous même désignerez pour la succession

Si votre père n'a pas signé le compromis de vente , il doit être signé de tous les héritiers (voir ci dessus désignation des héritiers) ou être d'abord hérité avant d'être vendu. A noter que dans ce cas, les héritiers ont un droit de préemption contrairement au cas ci dessus. Votre belle mère est également héritière.

Pour récupérer les pensions alimentaires , il faudrait un jugement ou accord amiable.... Idem pour les loyers...

Votre père était propriétaire indivis d'une maison, mais avant son remariage; c'est donc un bien propre sur lequel sa seconde épouse n'a pas de droits au titre de la communauté maritale . Mais elle en est héritière et, à ce titre , hérite de 1/8 (le quart de l'indivision) en pleine propriété (ou en argent si le compromis est signé)

Gardez bien à l'esprit que le partage est d'abord un accord entre tous les héritiers, que votre belle mère est héritière alors que votre mère ne l'est pas.

Bon courage

Par **sani80**, le **14/08/2010** à **16:55**

merci pour tous ces renseignements.

Aucun compromis de vente n'a été signé.

Mon père a juste donné son accord (je suppose écrit) à sa curatrice pour la vente de la maison.

La maison devait être expertisée fin août et mise en vente en septembre.

donc j'ai bien compris que sa première épouse recevra la moitié du prix de vente de la maison puisqu'elle en est à moitié propriétaire.

et les héritiers (3 enfants + seconde épouse) se partageront à part égale l'autre moitié qui revenait à mon père.

j'espère que ce sera aussi simple que cela et qu'aucune partie ne réclamera les indus de l'un ou de l'autre sinon nous allons droit vers une longue procédure.

encore merci