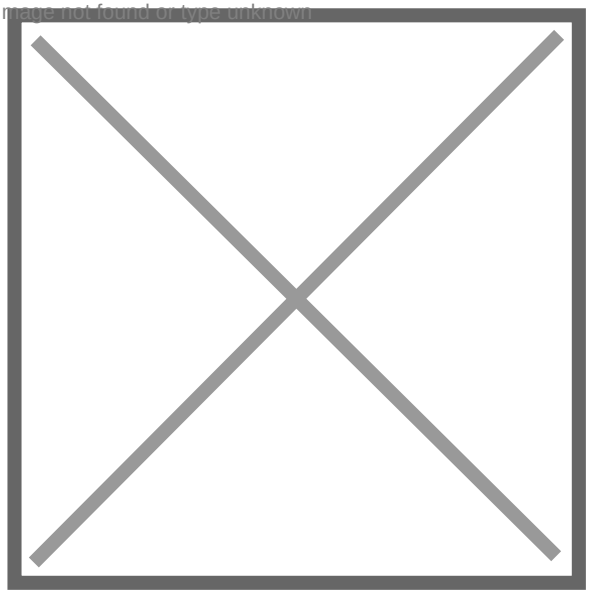
Image not found or type unknown



Héritage d'une maison - désaccord entre héritiers

Par **zaioun_old**, le **11/09/2007** à **16:03**

Bonjour,

voici le cas que je rencontre : il s'agit de 3 frères qui ne s'entendent pas du tout et qui ont hérité d'une maison suite à la mort de leur père (pas de conjointe survivante). 2 des 3 frères souhaitent que la maison soit vendue (bien qu'ils n'aient pas de besoin réel de trésorerie). Le 3ème souhaite éviter la vente à tout prix pour que la maison reste une maison de famille. Ce souhait respecte par ailleurs la volonté du défunt, qui ne l'avait cependant formulé que par oral (pas de testament). Celui des 3 frères qui souhaite conserver la maison n'a malheureusement pas les moyens financiers de racheter aux 2 autres leurs parts (la maison est estimée à 300 K€ environ).

Mes questions sont les suivantes :
- les 2 frères peuvent ils contraindre le 3ème à vendre (ou doit-il y avoir unanimité)?
- a contrario, celui-ci peut-il s'opposer à la vente bien qu'il n'aie pas les moyens d'acquérir la part des 2 autres?
- le frère souhaitant garder la maison peut-il trouver un autre moyen d'éviter la vente (SCI par exemple) malgré le désaccord de ses 2 frères: si oui, en quoi cette solution consiste t-elle?

Par avance merci beaucoup pour votre réponse.

Par **Upsilon**, le **12/09/2007** à **13:48**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

Nous ne le répeterons jamais assez apparement : Nul n'est tenu de rester dans l'indivision...

Par conséquent, il est tout à fait possible que les 2 frères provoquent la vente du bien pour recueillir leur part.

Moyens pour éviter cette vente:
- Rachat des parts
- Abandon d'une partie de la succession pour rééquilibrer le partage (le frere ne prend que la maison, et laisse d'autres biens aux freres équivalents à la valeur de leur part dans la maison soit 1/3 x 2).
- Mélange entre les 2 : Abandon de la succession pour tendre le plus possible vers une égalité de partage + complément en argent (une soulte).

Hormis ces solutions, je n'en vois guère d'autres. La SCI me parait être inutile si vos co héritiers souhaitent faire des profits immédiats ...
Sinon, pourquoi ne pas envisager un rachat progressif de la maison ? (si vous vivez dedans, prévoir une sorte de "loyer" mensuel, et sinon prévoir un rachat par échéances ?).

Cordialement,

Upsilon.

Par **frau**, le **31/08/2013** à **20:59**

Bonjour,

Voila, ma belle mère qui est en très mauvaise santé possède une maison. Elle a six enfants dont deux vivent
toujours sous son toit. A son décès ceci ne compte pas
partir mais les autres enfants vont réclamer leur part,
sauf un qui est solidaire de son frère et de sa sœur
qui logent chez leur mère " Quel scenario s'appliquera dans cette situation ?."

Par **amajuris**, le **01/09/2013** à **00:30**

bsr,
pour répondre il faudrait savoir si votre belle-mère a fait un testament.
en l'absence de testament l'actif de la succession qui peut comporter d'autres biens que la maison (argent) sera partagé entre les 6 enfants en parts égales.
si la succession ne comprend que la maison, les 6 enfants seront propriétaires en indivision de 1/6 chacun.
donc la logique voudrait que ceux qui veulent rester dans la maison la rachètent aux autres.
s'ils ne veulent pas racheter, l'indivision peut leur en laisser l'usage mais ils devront payer une indemnité d'occupation.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

en cas de refus des occupants d'acheter ou de payer une indemnité, une majorité des 2/3 des indivisaires peut demander l'autorisation de vendre en passant par un tribunal.
si certains héritiers ont été logés gratuitement par votre belle-mère, cet avantage pourrait être déduit de leurs parts.
cdt

Par **frau**, le **01/09/2013** à **10:29**

Bonjour,

Merçi pour votre réponse, en effet il manque quelques précisions. ma belle mère a fait aucun testament.
Est ce qu'il existe une clause pour que ma belle sœur et beau frère ne se retrouvent à la rue?.

Je précise que mon beau frère a un emploi mais qu'il est détenteur d'une carte d'invalidité.

Par **amajuris**, le **01/09/2013** à **11:01**

bjr,
si votre belle-mère n'a pris aucune disposition relative à l'occupation de sa maison par 2 des ses enfants, ceux-ci n'ont aucun droit supplémentaire sur ce bien par rapport aux autres héritiers qui peuvent exiger le respect de leurs droits peu importe la situation de chacun.
donc les solutions sont celles expliquées dans mon message précédent.
votre belle-mère aurait du faire un testament.
cdt

Par **chantal1957**, le **05/04/2014** à **13:37**

Bonjour Maitre

Suite aux décès de nos parents nous souhaitons vendre la maison d'habitation.
Nous sommes cinq enfants, 4 d'accord pour la vendre et 1 qui refuse, il nous demande les relevés de compte, les factures des travaux quelle a effectuée, (ma mère qui est décédée en octobre 2013).
Il ne s'est jamais occupé de nos parents çà fait 30 ans qu'il ne leur parlait pas, de plus ils lui ont vendu 1 terrain à construire devant notaire mais sans paiement en 1977, nous lui avons demandé le reçu de paiement eventuel, mais aujourd'hui aucune réponse de sa part.
Nous précisons que nous avons 1 acheteur qui attend sa signature du compromis de vente, rdv était pris mais mon frére a refuse de signer.
Merci de me donner les recours possibles à envisager à ce jour.
En l'attente de votre réponse
Salutations

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Billaud chantal

Par **aguesseau**, le **05/04/2014** à **14:02**

bjr,
les 5 enfants sont actuellement propriétaire en indivision de la maison d'habitation, pour vendre il faut l'accord de tous les indivisaires.
si un refuse, il ne vous reste que la solution de demander à un juge l'autorisation de vendre malgré l'opposition de votre frère en application de l'article 815-5-1 du code civil.
mais au préalable le notaire doit notifier aux indivisaires l'intention de procéder à la vente du bien indivis.
en cas d refus ou de silence d'un indivisaire dans un délai d e3 mois le notaire le constate par un procès verbal.
dans le cas le tgi peut autoriser la vente par licitation du bien indivis.
cdt

Par **urubella**, le **07/02/2016** à **11:41**

Bonjour Maître,

Nous sommes 5 enfants. 3 filles et 2 garçons.
Mes 2 frères ne parlaient plus à mes parents depuis presque 25 ans.
Maman est décédée depuis peu (papa est mort il y a 12 ans), et mes frères s'oppose à la vente de la maison. Pas parce qu'ils veulent la garder, mais uniquement pour nous "emmerder" (désolée du terme, mais tellement réaliste).
Mes 2 soeurs et moi même, souhaitons la vendre. Quels recours avons nous?

Merci.

Par **morobar**, le **07/02/2016** à **11:47**

Bonjour,
Il vous suffit de lire l'exposé qui précède votre interrogation, signé par @Aguesseau.
C'est exactement votre situation.

Par **amajuris**, le **07/02/2016** à **11:52**

bonjour,
si les indivisaires qui veulent vendre sont détenteurs d'au moins 2/3, ils doivent en demander l'autorisation au TGI selon l'article 815-5-1 du code civil qui indique:

" Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

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 remploi 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.".

salutations

Par **teresou**, le **14/02/2016** à **17:04**

nous sommes 6 frères et sœurs,la maison de nos parents va etre achetée par notre sœur ainée.un de mes frères nous a fait signer un papier comme quoi la vente est acceptée à un prix dérisoire(mais j'ai signé!!) et ce papier comporte des ratures, est-il valable ?car il stipule que nous lui laissons tout le mobilier, et là je ne suis pas d'accord.il faut se partager tout ce qu'il y a dans la maison,n'est ce pas? ai je un recours?merci .

Par **Gui28**, le **13/09/2017** à **09:12**

Bonjour,
Suite au décès de notre grand-mère il y-a maintenant 2ans nous sommes héritiers avec ma soeur et mon frère(notre maman est décédée), nous sommes donc héritiers avec un oncle et une tante.
Ma grand-mère possède une maison au Portugal mais elle résidait en france.
A ce jour ces comptes bancaire sont fermés,son appartement a était vidé,les meubles ont étaient donné et une autre partie mis à la poubelle tout cela sans nos signatures et accord, sans nous en avertir.
Mon oncle refuse d'ouvrir une succession pour la vente de la maison au portugal.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je sais qu'il m'est possible d'ouvrir une succession pour cette maison mais les frais liés à l'ouverture de cette succession (notaire, frais etc) vont-ils être divisés et payer par tous les héritiers ou que par moi même qui demandé l'ouverture de cette succession?
De plus mon oncle et ma tante refuseront la vente de la maison, comment cela va t'il se passer? Cela va t'il bloquer la succession?
Je vous remercie beaucoup pour vos réponses et votre aide!
Merci

Par **Gui28**, le **13/09/2017** à **09:13**

Bonjour,
Suite au décès de notre grand-mère il y-a maintenant 2 ans nous sommes héritiers avec ma soeur et mon frère(notre maman est décédée), nous sommes donc héritiers avec un oncle et une tante.
Ma grand-mère possède une maison au Portugal mais elle résidait en France.
A ce jour ces comptes bancaire sont fermés,son appartement a été vidé, les meubles ont été donnés et une autre partie mis à la poubelle, tout cela sans nos signatures et accord, sans nous en avertir.
Mon oncle refuse d'ouvrir une succession pour la vente de la maison au Portugal.
Je sais qu'il m'est possible d'ouvrir une succession pour cette maison mais les frais liés à l'ouverture de cette succession (notaire, frais, etc.) vont-ils être divisés et payés par tous les héritiers ou que par moi-même qui demande l'ouverture de cette succession ?
De plus mon oncle et ma tante refuseront la vente de la maison, comment cela va t'il se passer ? Cela va t'il bloquer la succession ?

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses et votre aide.

Par **Tisuisse**, le **13/09/2017** à **09:47**

Pour votre maison au Portugal c'est le droit portugais qui s'applique, pas le droit français.
Voyez donc un notaire sur place, au Portugal.

Par **TOTOCHES**, le **11/10/2017** à **14:33**

[s][fluo]Bonjour,[/fluo][/s]
formule de politesse requise sur le 1er message.

Mon père est décédé en 2009 et il n'y a pas eut de succession de faite ma mère ayant optée pour l'usufruit.
Ma mère est décédée le 01/01/2017 et presque 10 mois après aucun élément nouveau, aucun titre de notoriété de signer, aucun signe du notaire qui suit ce dossier et même le notaire avec qui je travaille ne peut avoir de réponse pour savoir ce qui se passe.
Que puis je faire pour débloquer ce dossier, en effet j'ai 3 soeurs qui font tout pour bloquer et je ne sais pas pourquoi.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Est ce normal que 10 mois après aucun élément soit transmis ?
Que me suggérez vous de faire ?
Prendre un avocat ??
Merci pour votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **11/10/2017** à **15:04**

Bonjour,

Votre notaire aurait dû, depuis longtemps, contacter le notaire chargé de la succession et, si nécessaire, faire le nécessaire auprès de la juridiction compétente pour provoquer la dissolution de l'indivision, ce qui entraînera la vente par adjudication, des biens immobiliers. Il n'y a pas d'autres solutions.

Par **amajuris**, le **11/10/2017** à **16:11**

bonjour,
il ne faut pas tout attendre du notaire dont le rôle est d'établir des actes quand les parties sont d'accord.
un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre héritiers, seul un juge a ce pouvoir.
il appartient à un héritier de sommer les héritiers taisant de prendre parti.
voir ce lien:
http://www.heritage-succession.com/article-la-sommation-dopter-un-moyen-de-contraindre-un-heritier-a-agir.html

le notaire ne va pas perdre son temps à relancer des héritiers qui refusent de se mettre d'accord.

vous pouvez vous faire conseiller par un avocat.

salutations

Par **Moubarak**, le **13/10/2017** à **19:32**

Bonjour,
Ma maman de nationalité Marocaine a vecu en France de 1966 au 18/4/2003 année de son déces. Nous sommes 2 freres issues du même père et 1 soeur issue d'un homme avec lequel notre mère ne s'est jamais marié.
Elle a laissé une petite maison au Maroc dont laquelle j'ai fait des travaux pour un peu plus de 8000€ et dont je paie les factures eau et électricité. J'avais au depart laisser les clefs à ma soeur pour qu'elle en prenne soin (ménage,entretien) et cette année je suis arrivé à l'improviste et retrouvé cette maison dans un salle état. J'ai donc décidé de changer les serrures et de ne pas lui redonner à nouveau les clefs. Elle a attendu mon retour en France et s'est fait ouvrir la maison, alors que le mobilier m'appartient et j'ai les factures des achats et

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

travaux. Mon frere m'a donné procuration faite au consulat pour la vente de cette maison et agir dans les demarches administratives à sa place.
1ere question: Mon frere et moi sommes daccord pour la vente quelle est son droit (soeur)?
2eme question: A t elle le droit de forcer la serrure et de rentrer dans la maison des héritiers surtout qu'elle est mariée et son mari perçoit 2300€ par mois, un appartement d'une valeur de 150000€ et une maison valeur 100000€ Elle n'est pas dans le besoin.
Je voudrais connaitre ce que je dois faire et comment l'éjecter car elle cherche des problèmes.
Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **14/10/2017** à **09:21**

Bonjour,
Droit marocain, inconnu ici sur un site de droit français.
Il faut donc s'adresser à un notaire marocain sur place.

Par **Ade61100**, le **14/01/2018** à **17:13**

Bonjour,

Mon grand-père est décédé, il a eu 4 enfants dont 3 décédés nous sommes donc avec ma tante 7 héritiers. Nous devions avoir un rdv pour un inventaire des meubles ce 13 janvier. Ne pouvant être disponible, j'ai envoyé un mail au notaire spécifiant que je ne pouvais être présent et que ne souhaitais pas signer la procuration, mon frère a fait de même. Ce 14 nous apprenons que l'inventaire a quand même été effectué sans procuration de notre part ni notre présence. Est Ce normal ?

Merci.

Par **amajuris**, le **14/01/2018** à **18:19**

bonjour,
le notaire et le commissaire priseur étant des officiers ministériels et publics, l'absence d'héritiers ne rend pas nul, à mon avis, l'inventaire d'une succession qui n'est pas obligatoire sauf dans le cas de l'acceptation de la succession à concurrence de l'actif net. .
par contre les héritiers doivent avoir été prévenus de la tenue de cet inventaire.
salutations

Par **Visiteur**, le **14/01/2018** à **19:28**

Bsr,
La présence des héritiers qui peuvent être présent est souhaitable, mais l’inventaire de la succession n’est pas une étape forcément obligatoire même si elle peut éviter bien des soucis.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

En effet, cet inventaire vous permet de recenser tous les biens appartenant au défunt. Ainsi, lors du partage de la succession, les risques de recel, de détournement d'héritage ou conflits seront réduits.

Par **Ade61100**, le **14/01/2018** à **21:50**

Merci beaucoup pour ces renseignements mais alors pourquoi faire une procuration a ce moment autant mettre sur le courrier que si nous sommes absent l'inventaire sera fait quand même ?

Par **morobar**, le **15/01/2018** à **08:35**

Ceci vous précise qu'en cas d'absence vous pouvez vous faire représenter par le porteur d'un mandat.
Ce n'est pas toujours le cas.

Par **Ade61100**, le **15/01/2018** à **14:24**

Merci pour vos reponses. Donc si je comprends bien le notaire peux tout faire sans notre approbation il est juste tenu de nous avertir c'est tout???

Par **Visiteur**, le **15/01/2018** à **15:13**

Ce n'est pas qu'il "peut" tout faire, c'est qu'il DOIT faire...

Par **morobar**, le **16/01/2018** à **12:05**

[citation]Donc si je comprends bien le notaire peux tout faire sans notre approbation il est juste tenu de nous avertir c'est tout???
[/citation]
Vous faites un bel amalgame en supposant que le notaire peut tout faire.
Il ne peut pas signer pour votre place, ne peut pas se mettre l'argent dans la poche...
Il fait certaines choses sans vous aviser, par exemple interrogations des différents fichiers nationaux.
Il fait des choses en vous informant de son action.
Et enfin il sollicite votre signature quand il faut.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Dany9954**, le **02/09/2024** à **11:41**

Bonjour Maître

Ma belle-mère est décédée en décembre 2005 et mon beau-père en mars 2023. Maintennat l'héritage est en indivision sur 9 frères et soeurs. Mon épouse est cabeça de casal, malgré qu'elle n'est pas la plus âgée c'est la 3ème. Comme le 1er et 2ème enfant ne voulait pas, c'est mon épouse qui a pris cette fonction. Mon épouse a un frère l'avant dernier de la fratrie qui veut destituer mon épouse des droits de cabeça de casl pour se l'attribuer et profiter de la maison en tous temps. Cela fait plus de 15 ans qu'il n'adressait plus la parole à son père, il n'est jamais venu lui rendre visite et n'est pas venu pour les obsèques. Par contre 5 mois après le décès de son père, il s'est pointé au portugal dans la maison sans prévenir qui que ce soit. Nous nous y étions et il a gâché nos vacances puisque nous nous entendons pas. Dès son arrivée il voulait me mettre à la rue, prétestant que je n'avais rien à faire ici. Je suis marié depuis 39 ans à sa soeur. Cette année en août il s'y est rendu de nouveau, sans prévenir. C'est son droit de pouvoir s'y rendre. Mais pas dans ces conditions. Nous avons mis en place unerègle vu avec notre avocat que toutes personnes doient prévenir 20 jours avant leur venue, afin que mon épouse puisse prévenir tous les frères et soeurs qu'il se trouve dans la maison familiale. UNe indemnité de location a été mise en place pour parer aux frais d'électricité, d'eau et de remise en éta de la maison; Car monsieur part sans nettoyer la maison, il la laisse en désordre. Ce croit tout permis. L'indemnité est de 30euros journalier par couple. Ce n'est aps aux autres frères et soeurs de contribuer aux faris annexes je dirai qu'ils n'y vont pas. ILs n'ont pas le choix de peyer tous les 9 les impôts, l'assurance, etc.. Tout ce qui est dû pour les 9 héritiers en indivision. Mon épouse, dont j'ai la procuration, voudrait envoyer une requête au tribunal. Vu qu'il ne respecte rien et il y a deux autres frères et soeurs dans le même cas. A quel tribunal faut-il s'adresser. le tribunal judiciare?? J'espère que vous pourrez nous éclairer sur cette situation. Une autre soeur s'était proposée d'acheter la maison pour qu'elle reste dans la famille. Il n'a pas voulu signer. ainsi qu'une autre soeur et c'est eux qui profitent de la maison en tout temps. Ce n'est pas normal vis à vis des autres frères et soeurs. Je vous prie de croire, cher Maître en mes sincères salutations distinguées.. Bien cordialement. M. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Par **yapasdequoi**, le **02/09/2024** à **11:59**

Bonjour,

Ne mettez pas votre nom sur un forum public.

Votre question ne relève pas du droit français. Consultez un notaire ou un avocat portugais.

Par **Dany9954**, le **02/09/2024** à **14:29**

merci

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés