



Mon père veuf peut-il vendre l'un de ses biens sans l'accord de t

Par **cosette_old**, le **26/07/2007** à **18:42**

Mon père qui est veuf depuis 6 ans désire aujourd'hui vendre à l'un des ses petits fils une partie d'un de ses biens. Nous sommes 4 soeurs et l'une de nous quatre s'oppose à cette vente ou plutôt aux conditions de cette vente, arguant que le prix de vente est largement sous-estimé et que le bien perd beaucoup de sa valeur en étant ainsi divisé. Pourtant, nous avons fait procéder à l'évaluation patrimoniale de ce bien par un notaire et une agence immobilière. Ma soeur peut-elle vraiment empêcher cette vente?
Merci de votre réponse

Par **Upsilon**, le **26/07/2007** à **19:01**

BONjour, bienvenue !

Il convient d'abord de distinguer selon que le bien de votre père est issu de la succession qui a suivi le décès de votre mère, (et s'il est toujours en indivision), ou s'il lui appartient pleinement en propre.

[s]1° Si le bien est issu de la succession de votre mère:[/s]

Si le bien est issu de la succession, il faudra distinguer selon qu'aujourd'hui il lui appartient totalement en propre, ou s'il fait toujours partie d'une indivision post-successorale entre vous 4 et votre père.

Si il **lui appartient pleinement**, la solution est expliquée au 2°.

Si le bien est en indivision, votre père aura 2 choix : Vendre les droits qu'il détient dans l'indivision, ou bien forcer le partage. En aucun cas il ne pourra vendre librement le bien, parcequ'il ne lui appartient pas totalement !

[s]2° Si le bien est en propre :[/s]

Le problème ici est que si le bien lui est propre, et qu'il en dispose comme il le souhaite, il faut prendre un maximum de précautions pour éviter les conflits au jour du décès de votre père. En effet, il envisage de vendre ce bien à un héritier présomptif, ce qui pose problème si, au jour de la succession, ce petit fils a vocation à hériter.

Il se pourrait que votre soeur décide d'intenter une action aux vues de faire reconnaître l'existence d'une **donation déguisée....**

Ce que je vous conseille de faire, est de faire faire **2 expertises immobilières** estimant la valeur des biens.

Ensuite, faites TOUTES les opérations devant notaire : C'est à dire la vente, mais aussi la remise du paiement COMPTANT DEVANT NOTAIRE, et PRECISE dans l'acte qu'il a été payé la somme due.

C'est le seul moyen de prouver par la suite que le prix a été sérieux, et réellement payé.

Un second problème réside dans l'action ouverte aux héritiers en rescision, mais j'avoue avoir un trou de mémoire à ce sujet aussi vais-je me renseigner.