



# SUCCESSION NON REALISEE DEPUIS PLUS DE 6 ANS SUITE A DECES DE MON PAPA

Par **FABY123**, le **07/04/2025** à **22:16**

Bonjour,

Tout d'abord je vous remercie par avance du temps que vous m'accorderez à ma question.

Mon papa est décédé le 11 décembre 20219, laissant à ma maman l'usufruit d'une maison.

J'ai une demie soeur que le notaire ne pas trouver d'info, nous lui avons communiqué date de naissance, lieu de naissance, nom de mariage, bref le plus d'informations possible en notre possession.

Nous ne pouvons vendre le bien de maman afin de l'a ramener près de nous habitant à plus de 400 kms et elle est âgée de 80 ans aujourd'hui.

J'ai découvert la loi de simplification et de clarification du droit du 12 mai 2009 indiquant que dans le cadre d'une vente immobilière sans l'accord de tous les indivisaires cela est possible, il suffit que les indivisaires souhaitant vendre le bien représentent au moins 2/3 des droits indivis soit la majorité

Mon frère ainsi que ma soeur et moi même sommes d'accord pour que maman vende la maison afin de venir s'installer près de nous.

Dans ce cadre, pouvons nous vendre la maison sans avoir retrouvé ou avoir eu l'accord de ma demie-soeur (plus de 40 ans sans nouvelle)

si oui quelle est serait la procédure afin de faire la vente dans les conditions légales.

Vous remerciant de votre aide précieuse,

Très Cordialement,

Par **Rambotte**, le **08/04/2025** à **08:37**

Bonjour.

Il s'agit d'une loi ayant ajouté un article au code civil. C'est donc en fait un article du code civil

(le 815-5-1) que vous avez trouvé, pas une loi.

Cet article, assez long, dit ceci :

[quote]

**Sauf** en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, 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 judiciaire 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 emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire 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.

[/quote]

Or vous êtes d'une part dans le cadre du démembrement de la propriété, puisque votre mère possède l'usufruit. On pourrait cependant imaginer une solution d'abandon de l'usufruit pour qu'il n'y ait plus de démembrement.

Mais vous êtes d'autre part dans le cas de l'article 836 alinéa 1er, puisque votre demi-soeur est introuvable.

[quote]Si un indivisaire est présumé absent ou, **par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté**, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116.[/quote]

Il vous est donc impossible d'utiliser cet article 815-5-1. D'ailleurs, comme le dit le 3ème alinéa de cet article, il faut signifier à l'indivisaire cette intention de vendre à la majorité des 2/3, ce qui suppose qu'on puisse lui signifier, donc qu'on sache où il est.

Notez (alinéa 6) que la vente se serait faite par licitation (vente aux enchères) : il ne s'agit pas de trouver un acquéreur au prix auquel vous aimeriez vendre. C'est donc une procédure où

vous auriez probablement perdu de l'argent, si elle était possible.

Dans votre cas, il faudrait faire des recherches généalogiques pour retrouver votre demi-soeur, ou ses héritiers.

En cas de vaines recherches, il faut lancer une procédure d'absence, afin de pouvoir procéder à un partage amiable selon l'article 116 mentionné au 836.

Une remarque :

[quote]Mon frère ainsi que ma soeur et moi même sommes d'accord pour que maman vende la maison afin de venir s'installer près de nous.[/quote]

Ce n'est pas votre mère qui vend la maison avec votre accord (un usufruitier ne peut pas vendre le bien dont il est usufruitier), c'est vous qui vendez la maison, et votre mère donne son accord pour que la vente se fasse en pleine propriété (elle vend simultanément son usufruit, pas la maison).

Par **Rambotte**, le **08/04/2025** à **09:18**

[quote]

Nous ne pouvons vendre le bien de maman afin de l'a ramener près de nous habitant à plus de 400 kms et elle est agée de 80 ans aujourd'hui.

[/quote]

Sans ça, le fait de ne pas pouvoir vendre ne vous empêche pas de ramener votre mère près de chez vous, voire chez l'un d'entre vous.

Par **Karpov11**, le **08/04/2025** à **10:02**

Bonjour,

Je ne suis pas un spécialiste mais le notaire n'a pas mandaté un cabinet de généalogie pour retrouver votre demi-soeur ?

Je vous écris cela parce que ma belle-soeur a été contacté par un cabinet de généalogie pour la succession d'un membre de sa famille du côté de sa mère, membre qu'elle n'a jamais connu !

Cordialement

Par **Rambotte**, le **08/04/2025** à **14:08**

Au fait, puisque vous avez les informations de la naissance, avez-vous cherché à obtenir un extrait d'acte de naissance, au cas où il y aurait des mentions marginales intéressantes, comme le décès ?