



Vente succession d'un bien immobilier

Par **MissRuby**, le **01/02/2023** à **15:10**

Bonjour

Question Pour une maison secondaire de campagne suite a un décès

dont la propriétaire était ma grand mère ainsi qu' à ses enfants (part de mon grand père faite pour eux)

Après le décès de mon grand père pendant plusieurs années ma grand mère a refusé qu'on aille a cette maison en vacances , puis un jour avec son accord, elle a accepté moi la petite fille, que j'y aille et m'occupe de l'entretien de cette maison avec mon père .

Lors de l'ouverture de la maison tout était moisi pourri, nous avons tout nettoyé, racheter du mobilier, passé du temps à remettre à propre, peinture (photos et factures a l'appui), les autres enfants étaient au courant de l'état et de la remise à propre, mais aucune aide de leur part même financière .

Maintenant que ma grand mère est décédé au sujet de cette maison les enfants ne sont pas tous d'accord pour garder ou vendre cette maison .

Un des enfants veut récupérer sa part car les autres ne veulent pas vendre :

Peut il vendre sa part a un des membres de la fraterie ? Si personne n' acceptes, ai-je la possibilité de racheter sa part même si je suis que la petite fille ?

Sera t'il déduit tous les frais engagés pour la rénovation de cette maison aux autres frères ?

Au final depuis plusieurs années cette maison n' était géré que part mon père ma grand mère continuer à payer certaines factures impôts électricité lui il paie l' assurance de la maison, plus tout les frais de rénovations et achats mobilier entretien jardin

Avons nous le droit de dire tout ceci au notaire lors de l'ouverture des droits de succession ?

est ce que tous ces frais seront pris en compte et déduit si un l' enfant qui veut vendre sa part ?

si un des enfants veut vendre sa part : sur quelle base se fixe le notaire ? au prix d'achat de cette maison faite part mes grands parents il y a 29 ans ou au prix actuel si on fait venir une agence pour l'estimer ?ou ce n'est pas du tout comme cela fonctionne ?

Par avance Merci pour votre aide même si je n'y connais rein dans les droits de succession .

Par **Visiteur**, le **01/02/2023** à **16:04**

Bonjour,

Si votre grand mère est décédée, il faut régler sa succession et déterminer qui est propriétaire de quoi. Les frais engagés par les uns ou les autres doivent être pris en compte, mais avez-vous gardé tous les justificatifs ?

Ensuite chacun est propriétaire d'une part en indivision et peut vendre cette part à qui il veut, y compris à une personne étrangère à l'indivision ou à un tiers extérieur. Toutefois, il devra notifier les autres indivisaires qui ont un droit de préemption (= priorité)

Si les indivisaires ne sont pas d'accord pour vendre et que personne ne veut racheter les parts de celui qui veut sortir de l'indivision, il sera procédé à une procédure au tribunal qui aboutit à une vente aux enchères (licitation judiciaire).

La valeur à retenir est celle au jour de la vente, à faire estimer par le notaire et/ou des agences locales. Mais c'est surtout la valeur à laquelle quelqu'un est prêt à acheter.

cf code civil sur l'indivision :

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/>

Par **youris**, le **01/02/2023** à **16:17**

bonjour,

le notaire est un spécialiste notamment du droit immobilier, il est capable d'estimer un bien immobilier, les héritiers peuvent également demander une estimation selon état à l'ouverture de la succession.

si la grand-mère propriétaire de la moitié de la communauté et a opté pour l'usufruit, elle avait tout à fait le droit de s'en réserver la jouissance, voir même de la louer. Les héritiers n'étant que nus-propriétaires.

si vous avez effectué des travaux et que vous prouver leurs financements, vous pouvez demander qu'il en soit tenu compte dans la succession (mais pas votre main d'oeuvre) selon l'article 815-13 du code civil ci-dessous:

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne

les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

aviez-vous l'accord des autres indivisaires pour effectuer ces travaux.

seul votre père est héritier, vous n'êtes pas héritier de votre grand mère.

la maison étant en indivision, un indivisaire peut vendre ses droits indivis à un autre indivisaire qui dispose d'un droit de préemption.

la procédure pour vendre des droits indivis à un tiers doit respecter l'article ci-dessous:

[vente de droits indivis à un tiers](#)

salutations